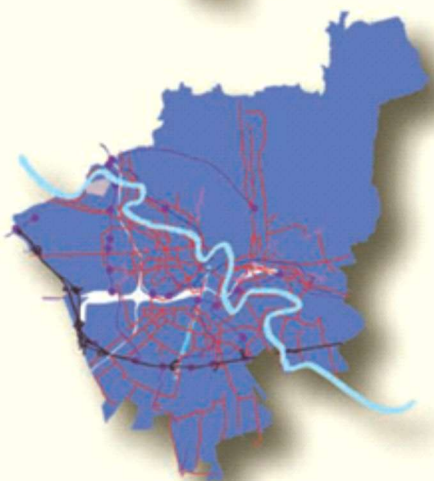
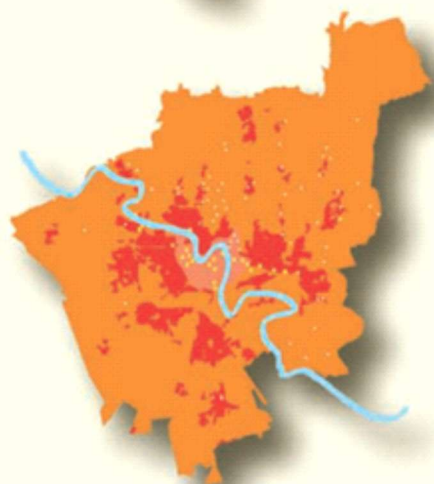




Comune
di Verona



PIANO REGOLATORE COMUNALE

PAT

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Variante di adeguamento
al PTCP e PTRC

ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adottata con D.C.C. n. 32 del 3 luglio 2025
Approvata con C.d.S. del 28 ottobre 2025

**Sindaco**

Damiano Tommasi

Vice Sindaca e assessora all'Urbanistica

avv. Barbara Bissoli

Direttore Area Gestione del Territorio

Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento (RUP)

Donatella Fragiaco

Direzione Progettazione urbanistica

Chiara Tassello

Roberto Carollo

Silvia Ederle

Emanuela Zorzoni

Veronica Lupato

Sistema Informativo Territoriale

Ernesto Caneva

Andrea Zenatto

Marco Ceschi

Matteo Baccara

Co-Progettista

Urb. Giulio Saturni

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I: NORME GENERALI.....	5
1) Finalità	7
2) Obiettivi generali e principi	8
3) Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.....	9
TITOLO II: NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITÀ ELIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ	12
4) Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004	13
5) Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	15
6) Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	16
7) Vincolo idrogeologico - forestale	17
8) Vincolo sismico	18
9) Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE	19
10) Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE	22
11) Aree a rischio idraulico in riferimento al Piano dei bacini distrettuali	23
12) Rete Natura 2000 - Zone speciali di conservazione (ZSC).....	24
13) Centro storico e centri storici minori	26
14) Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo	29
15) Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità.....	30
16) Strade Romane – fasce di rispetto	31
17) Idrografia – fasce di rispetto	32
18) Discariche – fasce di rispetto	34
19) Cave – fasce di rispetto	35
20) Impianti di depurazione – fasce di rispetto	36
21) Metanodotti – fasce di rispetto	37
22) Sorgenti, sguaizzi e fontanili – fasce di rispetto	38
23) Risorse idropotabili – fasce di rispetto	39
24) Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto.....	40
25) Ferrovie - fasce di rispetto.....	41
26) Aeroporti – fasce di rispetto	42
27) Insediamenti militari ed Istituti di pena – fasce di rispetto	43
28) Elettrodotti – fasce di rispetto	44
29) Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	45
30) Cimiteri – fasce di rispetto	47
31) Invarianti di natura geomorfologia, aree a bassa trasformabilità: Monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte	48
32) Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità: fiume Adige	

	ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale	49
33)	Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità: Cime, crinali e con visuali (vedute)	50
34)	Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità: Paleoalvei, golene e alberi monumentali	52
35)	Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, mura magistrali, centri storici, Lazzaretto, Castello di Montorio, giardini storici.....	53
36)	Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: reti idrauliche storiche, corti rurali, patrimonio di archeologia industriale e architettura del novecento	55
37)	Compatibilità geologica dei terreni ai fini edificatori	58
38)	Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali	60
39)	Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree di frana	63
39bis)	Fascia di ricarica degli acquiferi e fascia delle risorgive	64
40)	Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale	65
41)	Aree già destinate a bosco interessate da incendi. Invarianti o aree a bassa trasformabilità	66
42)	Altri elementi di fragilità antropica (impianti ad alto rischio rilevante, siti inquinati) e ambientali (creste, orli di scarpata morfologica naturale o artificiale, orli di terrazzo fluviale aree soggette a sprofondamento carsico)	67
TITOLO III: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.		69
43)	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	70
44)	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	73
45)	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	74
46)	Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.....	75
47)	Quantità massima di consumo del suolo	76
48)	Dimensionamento insediativo e dei servizi	78
49)	Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile ...	80
50)	Aree di urbanizzazione consolidata	82
51)	Aree residuali e periurbane	84
52)	Limiti fisici alla nuova edificazione	85
53)	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	86
54)	Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud.....	87
54bis)	Ambiti produttivi di interesse provinciale.....	90
55)	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	91
56)	Ambiti disciplinati dalle varianti n.1 e n.2 al PAQE e PTCP	93
57)	Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso	94
58)	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	95
59)	Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse	

	comunale	96
60)	Zone a prevalente destinazione agricola	102
61)	Zona agricola di ammortizzazione e transizione.....	104
62)	Ambiti rurali da riqualificare	105
63)	Rete ecologica provinciale.....	107
64)	Infrastrutture della mobilità: ferrovia, alta velocità, alta capacità	109
65)	Infrastrutture della mobilità: autostrada e tangenziale	110
66)	Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto di scala urbana e territoriale.....	111
67)	Infrastrutture della mobilità sostenibile	112
68)	(stralciato)	113
69)	(stralciato)	114
70)	(stralciato)	115
71)	(stralciato)	116
72)	Infrastrutture della mobilità: ambito aeroportuale	117
73)	Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria	118
74)	Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98	119
75)	Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.....	120
76)	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.....	121
77)	Criteri di interdipendenza tra le previsioni del PAT, del P.I. e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS).....	122
77bis)	Indirizzi per il contenimento degli inquinanti	123
TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.....		125
78)	Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	126
79)	Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.	127

TITOLO I: NORME GENERALI

1) Finalità

Rif. Legislativo: LR 11/2004.

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

2) Obiettivi generali e principi

Rif. Legislativo: LR 11/2004.

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

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

3) Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

Rif. Legislativo: artt. 13-14-15, LR 11/2004.

Rif. PTRC: Art. 81

3.1 Ai sensi dell'art. 13 della LR 11/2004, il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONE TECNICA
- b) ELABORATI CARTOGRAFICI
 - Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Tavola 2 - Carta delle Invarianti
 - Tavola 3 - Carta delle Fragilità
 - Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità
 - Tavola 4/A - Carta delle Trasformabilità – centro storico
 - Tavola 4/B - Carta delle Trasformabilità – centri storici minori
 - Tavola 4/C - Carta della Rete ecologica
- c) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) e allegati
 - Allegato A – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)
 - Allegato B - Prontuario interventi edilizi in territorio agricolo
 - Allegato C - Criteri interventi edilizi nei centri storici
 - Allegato D - Patrimonio di archeologia industriale
- d) BANCA DATI alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c)

3.2 Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel PAT, ed in particolare:

- 1) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- 2) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- 3) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- 4) determinano la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017, comunque non superiore al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;
- 5) dettano una specifica disciplina con riferimento:
 - 1. ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:
 - a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;

- b) per ogni categoria di cui alla lettera a) gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.);
- 2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
- 3. alle zone agricole:
 - a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
 - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);
 - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- 6) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;
- 7) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
- 8) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- 9) determinano, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- 10) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (P.I.) prescrive che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica secondo quanto disposto dall'art. 39 della LR 11/2004;
- 11) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- 12) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
- 13) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- 14) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- 15) prevedono direttive, prescrizioni e vincoli relativamente ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- 16) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- 17) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

3.3 Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di Verona.

3.4 La disciplina del PAT, è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

- 3.5** La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 3.6** Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto fornite con ciascuna tavola.
- 3.7** Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.8** Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 3.9** Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del PAT che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.
- 3.10** L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fatta eccezione per le deroghe previste dall'art. 48 della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 per gli interventi ammessi sino all'approvazione del PAT.
- 3.11** Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.
- 3.12** Negli elaborati del PAT sono rappresentati graficamente gli elementi e le aree generatori o assoggettati a vincolo presenti nel territorio comunale.
- Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati negli elaborati del PAT e disciplinati nel successivo TITOLO II hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati negli Elaborati del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al successivo TITOLO II, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
- 3.13** Il sistema dei vincoli di cui al comma precedente dovrà essere periodicamente aggiornato secondo quanto disposto dall'art. 14bis della LR 11/2004.
- 3.14** L'adeguamento del PAT alla pianificazione sovraordinata avviene secondo quanto disposto dall'art. 3 e dal comma 5 dell'articolo 12, della LR 11/2004.
- 3.15** Ai sensi dell'art. 81 del PTRC approvato con DCR n.62 del 30 giugno 2020, l'adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici può avvenire anche con più varianti parziali, che devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei.

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

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

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

Rif. PAQE: Art. 61.

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

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

DIRETTIVE

- 4.2** In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I., sulla base delle previsioni del PAQE e del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.
- 4.3** In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- 1) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - 2) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
 - 3) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
- 4.4** Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive l'edilizio demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 4.5** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 4.6** Il prontuario allegato per gli interventi di zona agricola è orientativo. Il P.I. potrà per gli interventi di tali ambiti ridefinire il prontuario, da assumere solo come riferimento indicativo delle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e delle modalità di intervento per il recupero degli edifici.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

5) Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004

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

Rif. PAQE: Art. 74

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

- 5.1** Riguarda le aree o già sottoposte a vincolo archeologico o altre aree nelle quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

DIRETTIVE

- 5.2** Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Verona, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- 5.3** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5.4** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 5.5** Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
- 1) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio (zona A);
 - 2) 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 (zona B);
 - 3) 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 (zona C);
- 5.6** Gli interventi previsti nell'ambito delle zone A di cui al precedente comma punto a), sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
- 5.7** Gli interventi previsti nell'ambito delle zone B e C di cui al precedente comma punto 2) e 3) del paragrafo 5.5, 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 richiesta del titolo abilitativo da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
- 5.8** Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti 2) e 3) del comma 5.5 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 5.7, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
- 5.9** In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

6) Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

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

Rif. PAQE: Art. 71-71-BIS

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

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

DIRETTIVE

- 6.2** Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 6.3** Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.
- 6.4** Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 6.5** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 6.6** Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 6.7** Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
- 6.8** 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 storica - documentale caratterizzanti il sito.
- 6.9** Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7) Vincolo idrogeologico - forestale

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

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

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

8) Vincolo sismico

Rif. Legislativo: *D.P.R. 380/2001 – art. 89; OPCM 3519/2006, DGR 1572/2013 e smi, DGR 244/2021*

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

- 8.1** L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2 per effetto delle disposizioni vigenti in materia.
- 8.2** Il PAT recepisce lo Studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello (MS L1) approvato dalla Commissione Tecnica ministeriale del 22/03/2018, assumendone i contenuti come base per la pianificazione urbanistica e la disciplina di tutela sismica.

9) Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE

Rif. PAQE: Art. 61

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

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

DIRETTIVE:

9.2 Il P.L., anche in osservanza di quanto disposto in materia dal Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale (qualora approvato dall'organo competente), prevede una puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando l'attività edificatoria ed individuando gli interventi consentiti, ivi comprese le serre, compatibilmente con la legislazione vigente e con quanto disposto dal PAT, ed inoltre:

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

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

- 9.3** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado legittimamente assentiti, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 9.4** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

10) Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE

Rif. PAQE: Art. 64

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

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

DIRETTIVE

- 10.2** Il P.I. provvederà ad individuare ed a classificare tali aree allo scopo di tutelare la partitura, rurale, esistente, di salvaguardare i biotopi presenti e di impedire l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE
- 10.3** Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive lademolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 10.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue e gli elementi di degrado legittimamente assentiti, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

11) Aree a rischio idraulico in riferimento al Piano dei bacini distrettuali

Rif. Legislativo: D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Rif. PAQE: Art. 51-54
PGRA

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

- 11.1** Trattasi delle aree a rischio idraulico derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali,
- 11.2** Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, individua le seguenti aree di pericolosità idraulica lungo il corso del fiume Adige:
- area a pericolosità idraulica elevata P3a e molto elevata P3b;
 - area a pericolosità idraulica media o P2;
 - area a pericolosità idraulica moderata o P1.
- 11.3** Le aree classificate a pericolosità idraulica P1, P2, P3 sono recepite nella tav. 1 del PAT e sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA alle quali si rinvia

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 11.4** I vincoli, le norme e le direttive del PGRA, finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
- 11.5** In tutto il territorio comunale, oltre alle norme del PGRA ed alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, valgono le prescrizioni contenute nel Parere del Genio civile con prot. 659021 del 16/11/2006 al quale si rinvia. Si precisa in particolare che:
- a) gli interventi previsti dal PI e dai successivi PUA, dovranno assicurare la realizzazione delle misure compensative contenute nello studio di compatibilità idraulica del PAT;
 - b) le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici finalizzati a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.)
 - c) il progetto dei volumi d'invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi e attuativa delle previsioni di piano devono essere valutati dai Consorzi di bonifica interessati.

12) Rete Natura 2000 - Zone speciali di conservazione (ZSC)

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

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 4/C – Carta della Rete ecologica

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

DIRETTIVE

- 12.2** Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002, n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come *“strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio”, il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:*
- 1) Mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
 - 2) Tutela assoluta delle “praterie aride” (formazioni erbose su substrato calcareo – Festuca Brometalia – con fioritura di orchidee – Habitat prioritario) e pianificazione di forme di controllo dell’evoluzione in soprassuoli boschivi delle medesime;
 - 3) Mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
 - 4) Conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
 - 5) Divieto di costruzione di nuove strade, anche non pavimentate, e di realizzazione di miglioramenti fondiari con sbancamenti e/o nuovi terrazzamenti;
 - 6) Riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti.;
 - 7) Tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
 - 8) Definire le vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazionali azioni di rettificazione e rimodellamento delle sponde;
 - 9) Individuare i fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area del bacino scolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.
- 12.3** Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 12.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 12.5** A norma dell'art 12, comma 4 del PTRC, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, limitatamente alla necessità di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, la stabilità dei versanti e la realizzazione di interventi localizzati di consolidamento della sede stradale, sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento della sede stradale attuati con tecniche a basso impatto ambientale o afferenti a metodiche di ingegneria naturalistica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 12.6** Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. *Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative* e successive modificazioni ed integrazioni.
- 12.7** Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui al precedente comma 12.2.
- 12.8** Nel P.I. e nella progettazione definitiva della previsione di infrastrutture viarie inserite nel PAT, sia contenuta la relazione di incidenza ambientale.
- 12.9** Nelle previsioni pianificatorie per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone e invasive.

13) Centro storico e centri storici minori

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

Rif. PAQE: Art. 70

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

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

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

13.1 Il PAT individua i perimetri del centro storico maggiore e dei centri storici minori e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbano

13.2 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela del **centro storico maggiore** come segue:

CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA

- 1) 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.
- 2) Gli interventi ammessi sono principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo, disaggregati nei diversi gradi di protezione:
 - c1) restauro filologico, con riferimento agli edifici monumentali.
 - c2) restauro e risanamento conservativo, con riferimento agli immobili di notevole interesse architettonico che hanno conservato l'impianto tipologico e buona parte dei caratteri decorativi e formali.
 - c3) restauro e risanamento propositivo, con riferimento agli edifici di interesse architettonico che hanno in parte perduto l'impianto tipologico originario.

CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

- 3) 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.
- 4) È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e la tipologia.

CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

- 5) È l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno.
- 6) 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.
- 7) Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.
- 8) Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale e d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie. È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE

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

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

CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

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

CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

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

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

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

DIRETTIVE

13.5 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del P.I. sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:

- 1) Il P.I. potrà, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare, modificare i perimetri dei Centri storici minori tenendo comunque conto della perimetrazione individuata dagli atlanti provinciali pubblicati dalla Regione Veneto e dal PAQE.
- 2) Per i centri storici minori di Montorio, Parona, Marzana, Quinto, Clocego, S. Maria in Stelle e San Michele Extra, poiché nei succitati atlanti, sono individuati come toponimi, i perimetri sono da

considerarsi indicativi. Il P.I. potrà ridefinirli previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

- 3) Il P.I. a seguito di dettagliata analisi storica che giustifichi le ragioni per le quali interventi di maggior respiro sono ammissibili e compatibili con il contesto della zona, può definire interventi di categoria diversa da quelli stabiliti per ogni singolo contesto.
- 4) Il P.I., per i contesti di recente formazione di cui al precedente art. 13.2 commi 9 e 10 e per i contesti di valore storico architettonico di cui al precedente art. 13.3 commi 3-4-5, potrà a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio, individuando altresì eventuali ambiti da sottoporre a PUA.
- 5) Per adempiere alle obbligazioni assunte a seguito della dichiarazione del Centro Storico di Verona quale Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO o dal piano di gestione del sito UNESCO, il P.I. in sede di approfondimento delle analisi operate dal PAT, può procedere a classificazioni e graduazione di interventi più restrittive di quelle vigenti.

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

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

13.7 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

13.8 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

13.12 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- 1) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della variante 33 al P.R.G., interventi nei limitidi cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- 2) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- 3) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della variante n. 33 al P.R.G. vigente, disciplinante il centro storico maggiore.

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

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4 e art. 41 comma 4;

Rif. **PAQE:** Art. 24
 PTCP: Art. 96

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

- 14.1** Il PAT riconosce e rappresenta le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale nonché i contesti figurativi indicati dal PTCP.

DIRETTIVE

- 14.2** Il PI verifica, indica e dettaglia l'ambito dei contesti figurativi individuati dal PAT relativamente alle singole Ville Venete di cui all'art. 40, comma 4 della LR 11/2004.
- 14.3** Il PI aggiorna e integra la conoscenza degli edifici e dei manufatti di valore testimoniale ed ambientale e del relativo contesto figurativo e attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimentotra quelle determinate dal PAT al precedente articolo 13 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.
- 14.4** Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici.
- 14.5** Il PI disciplina le trasformazioni all'interno dei contesti figurativi e in particolare:
- 1) la conservazione dei coni visuali privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni oggetto di tutela;
 - 2) la conservazione dell'integrità del rapporto tra i beni di interesse storico monumentale, paesaggistico e testimoniale e le rispettive pertinenze e le circostanti aree rurali;
 - 3) l'individuazione degli elementi incongrui eliminabili per i quali sarà possibile applicare forme compensative e il credito edilizio;
 - 4) la creazione di quinte arboree ed altri elementi di mitigazione degli elementi incongrui non eliminabili;
 - 5) il mantenimento delle componenti naturali e di quelle relative alle sistemazioni fondiarie agricole tradizionali;
 - 6) la definizione di linee guida per la realizzazione di infrastrutture, urbanizzazioni, impianti, cartellonistica pubblicitaria ed edifici all'interno dei contesti figurativi.
- 14.6** Il P.I., in coerenza con le direttive che precedono, disciplina gli interventi ammessi sul complesso di Villa Pullé ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del PAQE : "*Tecno-service multiturist di Villa Pullé*".

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 14.7** Fino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e relativo circostante contesto figurativo, come individuato nell'Elaborato 4 del PAT, sono comunque ammessi gli interventi consentiti dal vigente strumento urbanistico purché compatibili con le altre previsioni del PAT.
- 14.8** Ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 11/2004, nei contesti figurativi delle Ville Venete, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

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

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

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .
Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

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

DIRETTIVE

- 15.4** Il P.I., relativamente al sito UNESCO, attua le previsioni del PAT definendo la tutela e gli interventi ammessi.
- 15.5** Il P.I., relativamente alla zona di rispetto delimitata, sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo, provvede all'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, individua le categorie in cui gli stessi sono raggruppabili per le loro caratteristiche tipologiche, i valori di tutela attribuibili in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare, e provvede:
 - 1) a completare il censimento e la tutela delle testimonianze di valore storico-architettonico, per gli immobili non già tutelati in sede di PAT;
 - 2) a limitare l'altezza delle opere edilizie di nuova costruzione o sopraelevazione, o demolizione con ricostruzione non fedele, al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del centro storico;
 - 3) ad individuare i coni visuali ed i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico dagli accessi principali della città e dal fondale panoramico collinare, ponendo limiti all'edificazione, agli indici di edificabilità ed alle altezze;
 - 4) a favorire realizzazioni, opere e destinazioni funzionali alla valorizzazione del centro storico nell'ambito del Piano di Gestione UNESCO, ed a disincentivare quelle in contrasto o peggiorative degli obiettivi di tutela;
- 15.6** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione in quanto contrastanti con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 15.7** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

16) Strade Romane – fasce di rispetto

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

Rif. PAQE: Art. 71-bis
PTCP: Art. 10

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

- 16.1** Trattasi di presenze archeologiche identificate o segnalate o tracce relative alle realizzazioni di epoca romana e relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 16.4** All'interno delle fasce di rispetto delle strade romane:
- 1) è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola;
 - 2) scavi od arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm. dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica.

17) Idrografia – fasce di rispetto

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

Rif. PTRC: Art. 21
PGRA

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

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

DIRETTIVE

- 17.2** Il piano degli interventi (P.I.) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT;
- 17.3** Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni dei Piani di bacino distrettuali e alle norme di polizia idraulica.
- 17.4** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 17.5** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di edifici legittimamente assentiti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo se finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

6) opere pubbliche compatibili.

17.9 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

17.10 Nelle aree e pertinenze dei corsi d'acqua, sono ammessi tutti gli interventi promossi dall'Autorità idraulica competente finalizzati alla manutenzione, sistemazione e regimazione dei corpi idrici demaniali.

17.11 Ai sensi dell'art. 21 del PTRC "sicurezza idraulica":

- sono vietati i tombinamenti di fossati e corsi d'acqua, fatti salvi quelli necessari, che sono previamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.
- è vietato eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;
- è vietato costruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia;
- è consentito lo spurgo meccanico dei fossi che deve essere eseguito nel rispetto delle normative di tutela paesaggistica e ambientale.

Le estrazioni di materiale inerte dagli alvei e dalle golene di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio regionale sono consentite, nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale e di paesaggio, esclusivamente al fine di:

- assicurare il raggiungimento di obiettivi di funzionalità, sicurezza e recupero morfologico del corso d'acqua;
- ripristinare le sezioni ovvero procedere alla pulizia degli alvei a fronte di situazioni imprevedibili di urgenza;
- realizzare bacini di laminazione che consentano lo stoccaggio temporaneo dei volumi d'acqua defluenti nella fase di piena dei fiumi e bacini di accumulo delle acque da utilizzare quale riserva idrica ove tale tipologia di opera sia approvata dalla Regione.

18) Discariche – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 - Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000, DGR 988/2022

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

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

DIRETTIVE

- 18.2** Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000
- 18.3** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 18.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 18.5** Alle discariche ed all'edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000;
- 18.6** Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.
- 18.7** Per quanto riguarda le discariche di rifiuti nel P.I. deve essere previsto un Piano di Ripristino Ambientale, elaborato in accordo con il Comune di Verona, che preveda gli obiettivi ed i vincoli della sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36 del 13 gennaio 2003 e della L.R. n. 44 del 7 settembre 1982. Sono ammesse come destinazioni d'uso finali: ecologico – forestale, agricolo (nel caso di discariche di rifiuti sono da escludere produzioni agricole destinate a prodotti alimentari) e verde pubblico– ricreativo.

19) Cave – fasce di rispetto

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

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

Rif. PAQE: art. 50

PTCP: art. 29

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

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

DIRETTIVE

19.2 Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104.

19.3 Nell'ambito delle cave, il P.I. può ammettere la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata - mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11 legge 241/90 - alla loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsti nell'atto che autorizza la coltivazione.

19.4 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

19.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

19.6 Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104;

19.7 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

19.8 Per quanto riguarda le cave esaurite deve essere previsto un Piano di Recupero Ambientale, elaborato attraverso le procedure concertative previste dalla legge tra privati e Comune. Per gli ambiti territoriali estrattivi che comprendono uno o più siti attivi o dimessi, il recupero ambientale deve essere contenuto in un progetto complessivo che tenga in adeguata considerazione tutte le caratteristiche ambientali e sociali dell'intera area.

20) Impianti di depurazione – fasce di rispetto

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

Rif. PTCP: Art. 31

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

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

DIRETTIVE

- 20.2** Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.
- 20.3** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 20.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 20.5** Il P.I., ai sensi dell'art. 31 "Risanamento idrico" del PTCP, di concerto con l'Autorità d'ambito del servizio idrico integrato, provvede a:
- 1) verificare la sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni;
 - 2) associare all'adozione di reti separate, strutture e soluzioni di accumulo e depurazione delle acque di prima pioggia, con immissione in fognatura nera, valutando, in funzione della capacità del corpo idrico ricevente, la necessità di laminazione delle portate meteoriche di piena allo scopo di determinare il minimo incremento possibile alle portate fluviali (per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento di varie tipologie di superfici occorre fare riferimento al PTA);
 - 3) censire pozzi idropotabili privati esistenti;
 - 4) inserire nella propria normativa l'obbligo di allacciamento alla fognatura pubblica, qualora non sia accertata l'impossibilità tecnica, nel rispetto di quanto stabilito dal PTA.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

21) Metanodotti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Decreto Ministeriale 24/11/1984

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

21.1 Trattasi di infrastrutture e delle relative fasce di rispetto per la tutela della sicurezza dei metanodotti.

DIRETTIVE

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

21.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

21.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

22) Sorgenti, sguaZZi e fontanili – fasce di rispetto

Rif. PAQE: art. 68
PTCP: art. 36

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

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

DIRETTIVE

22.2 Il P.I. censisce e tutela sorgenti, sguaZZi, fontanili ed inoltre:

- 1) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- 2) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dai fontanili e dagli sguaZZi anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi riparali, con particolare riguardo al complesso dei fontanili collocati a Sud della frazione di Cadidavid, come previsto dall'art. 68 del PAQE;
- 3) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

22.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

22.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

22.5 Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

22.6 Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali, per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree interessate da sorgenti, sguaZZi, fontanili.

22.7 Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo di dette aree.

23) Risorse idropotabili – fasce di rispetto

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

Rif. PAQE: art. 53

PTCP: art. 32

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

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

DIRETTIVE

- 23.2** Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.
- 23.3** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 23.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 23.5** Ai sensi dell'art. 32 "Approvvigionamento idrico" del PTCP, il P.I. provvede, di concerto con l'Autorità d'ambito del servizio idrico integrato, ad effettuare il calcolo del fabbisogno teorico idrico rispetto alle previsioni degli insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

24) Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968, artt. 7 e 9 del PAQE

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

- 24.1** Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e ~~delle relative fasce di protezione e rispetto~~ alla viabilità di connessione territoriale e da riqualificare ~~esterne al tessuto consolidato~~ identificate dal PAQE.

DIRETTIVE

- 24.2** Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti e le relative fasce di rispetto secondo quanto disposto dal CdS e dal relativo Regolamento di esecuzione. Per le fasce identificate dal PAQE, il PI prevede un progetto per la riorganizzazione della viabilità secondo quanto disposto dagli artt. 7 e 9 del Piano d'Area includendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
- 24.3** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 24.4** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 24.5** A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 24.6** Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 24.7** Le fasce di rispetto stradale recepite dal PAQE sono da considerarsi prioritarie, per coloro che ne facciano richiesta nella applicazione delle direttive Comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzate al miglioramento e alla ricomposizione ambientale.

25) Ferrovie - fasce di rispetto

Rif. Legislativo: D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190

Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale

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

25.1 Trattasi di aree di sedime di ferrovie esistenti e in corso di realizzazione.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

26) Aeroporti – fasce di rispetto

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

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

- 26.1** Trattasi delle fasce di rispetto relative ai coni di volo per la tutela della sicurezza della navigazione aerea in prossimità dell'Aeroporto Valerio Catullo e Aereoporto di Boscomantico.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

- 27.1** Trattasi di aree destinate agli insediamenti militari e degli istituti di pena e delle relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

28) Elettrodotti – fasce di rispetto

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

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

Rif. PTCP: Art. 33

28.1 Trattasi di infrastrutture e delle relative fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

DIRETTIVE

28.2 Il P.I. provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti e creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

28.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

28.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

28.5 Ai sensi dell'art. 33 del PTCP, il PI dovrà altresì:

- 1) recepire e verificare i tracciati degli elettrodotti individuati nel PTCP.
- 2) recepire e verificare la localizzazione delle centrali elettriche di produzione e quelle di trasformazione;
- 3) individuano la localizzazione delle stazioni primarie e delle cabine elettriche.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

28.6 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

28.7 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

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

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

Rif. PTCP: Art. 35

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

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

DIRETTIVE

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

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

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

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

29.5 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

29.6 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019,, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

30) Cimiteri – fasce di rispetto

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

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

- 30.1** Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934.

DIRETTIVE

- 30.2** Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
- 30.3** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 30.4** Il P.I. disciplina la norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004 e con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, il P.I. disciplina le compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 30.5** Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

31) Invarianti di natura geomorfologia, aree a bassa trasformabilità: Monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte

Rif. Legislativo: L.R. 54/80 – reg. reg. 1/81 , art. 13 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 73

PTCP: art. 23

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 31.3** In detti ambiti o elementi sono vietati:

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

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

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

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

Rif. PAQE: art. 61

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

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

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

DIRETTIVE

- 32.2** Il P.I. completa la individuazione dei sedimi demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale e detta le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 32.3** Nell'ambito dell'area demaniale di sedime del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.
- 32.4** Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- 32.5** È prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
- 32.6** È prescritta la necessità di tutelare il Fiume Adige, per gli aspetti naturalistici e faunistici, anche nel tratto del percorso non sottoposto a S.I.C.
- 32.7** Fatti salvi i canali storici vincolati dal PAQE e dal PAT, per gli altri canali artificiali consorziali o privati, qualora ne venga approvata ai sensi della legge la dismissione, il tombinamento o la copertura, nella relativa area di sedime e di pertinenza, previa approvazione dell'organo competente alla tutela, possono essere realizzate opere pubbliche o di pubblico interesse compatibili con l'opera idraulica e destinate a migliorare la sostenibilità ambientale o la mobilità della zona.

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

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

Rif. PAQE:

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

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

DIRETTIVE

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

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

33.4 Il P.I. inoltre deve:

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

33.7 Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma 33.6 è consentita:

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

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

34) Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità: Paleoalvei, golene e alberi monumentali

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

Rif. PAQE: art. 63

PTCP: art. 36

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav 3 – Carta delle fragilità

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

DIRETTIVE

- 34.2** Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti ambientali di qui al presente articolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 34.3** I tracciati degli antichi rami fluviali, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
- 34.4** I tracciati di cui al precedente comma vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti, fatta eccezione per le opere e utilizzi finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio e alle destinazioni diverse previste dal PAT (Orti di Valpantena).
- 34.5** Ai sensi dell'art. 63 del PAQE, eventuali interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.
- 34.6** Per gli alberi monumentali si applica quanto disposto dalla LR 20/2002, Legge n. 10/2013 e D.M. 23/10/2014. L'eventuale abbattimento, modifica della chioma e dell'apparato radicale deve essere motivato e autorizzato dalla direzione ambiente del comune, previo parere obbligatorio e vincolante del corpo dei carabinieri forestali.

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

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

Rif. PAQE: art. 71,71-bis,75
PTRC: art. 76

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.
Tav. 2 – Carta delle invarianti.

35.1 Trattasi di:

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

DIRETTIVE

- 35.2** Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, disciplinando gli interventi consentiti e individuando gli usi compatibili con le loro caratteristiche. La cintura dei forti dovrà essere integrata attraverso un sistema di piste ciclabili con il Parco delle Mura Magistrali e le aree verdi cittadine.
- 35.3** Il PI verifica e integra mediante apposita analisi, i giardini storici individuati dal PAT e detta specifiche norme di tutela.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 35.4** Per tutti gli elementi di cui al comma 35.1, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal PAT che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.
- 35.5** Per i giardini storici:
- 1) 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.
 - 2) I beni di interesse storico-architettonico succitati dovranno essere conservati attraverso interventi

di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree.

- 3) È ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti secondo il Regolamento del Verde comunale.

36) Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: reti idrauliche storiche, corti rurali, patrimonio di archeologia industriale e architettura del novecento

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

Rif. PTRC: art. 78, 79

PTCP: art. 10

PAQE: art. 71, 72, 76

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

Allegato D – Patrimonio di archeologia industriale

36.1 Trattasi di:

- 1) Reti idrauliche storiche costituite dai canali: Giuliani - Milani, Biffis, Camuzzoni e Alto Agro Veronese;
- 2) Corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale;
- 3) Elementi di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna, di cui all'Allegato D delle presenti norme, derivanti dagli elenchi dei beni individuati dal PAQE dal PTRC e dal PTCP che il PAT integra e aggiorna;
- 4) Edifici, manufatti e sistemi di edifici, rappresentativi della produzione architettonica del 900 individuati dal PTRC che il PAT recepisce e integra.

DIRETTIVE

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

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

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

36.4 Per il **patrimonio di archeologia industriale**, il PI, nel rispetto delle schede di indagine (Allegato D) che individuano l'ambito di interesse e gli elementi minimi da conservare:

- 1) orienta gli interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-industriale, riconoscendolo come una risorsa diffusa sul territorio e fondamentale per il rafforzamento della memoria e dell'identità urbana;
- 2) indica le funzioni e le modalità di intervento per favorire la rigenerazione urbana, integrando i manufatti di archeologia industriale nel tessuto urbano esistente e promuovendo progetti di rifunionalizzazione adattiva, capaci di attrarre nuove funzioni e generare nuove opportunità di sviluppo economico, culturale e sociale.

36.5 Per l'**architettura del novecento** il P.I.

- 1) in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 79 del PTRC, individua l'impianto urbanistico dei

singoli edifici e dei sistemi di edifici che presentano elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico-urbanistico rappresentativo delle Architetture del novecento,

- 2) orienta gli interventi trasformativi finalizzati alla permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico e alla valorizzazione, per i sistemi di edifici, degli spazi aperti quali luoghi della socialità e benessere psicofisico, preservando la permeabilità delle aree pedonali e delle aree verdi, evitando il frazionamento di esse e l'inserimento di nuove recinzioni.
- 3) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo 13 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela assegnato;
- 4) aggiorna, previa adeguata motivazione, l'elenco di cui al comma 36.1 punto 4) e la relativa nomenclatura, dando comunicazione alla Regione dell'aggiornamento, ai sensi dell'articolo 82 del PTRC.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

36.6 Per le reti idrauliche storiche:

- 1) Sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi.
- 2) Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea, evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie o di ingegneria naturalistica.
- 3) Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari.
- 4) È ammessa esclusivamente l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.
- 5) Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni etc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico.
- 6) Per quanto riguarda i materiali dovrà essere privilegiato l'uso di mattoni in cotto, pietra d'Istria (o marmi consimilari) e legno.
- 7) Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.

36.7 Per le **corti rurali**, il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio.

36.8 Sulle **corti rurali** individuate dal PAT, in attesa dell'approvazione del P.I., sono ammessi solo interventi di natura conservativa nei limiti di cui alla lett. c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

36.9 Fino all'adeguamento del PI alle presenti norme, è vietata la demolizione del **patrimonio di archeologia industriale**. Nelle more dell'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, sono ammessi:

- 1) gli interventi previsti dal PI vigente alla data di adozione della presente variante al PAT, secondo il relativo grado di intervento assegnato al fabbricato, esclusi gli interventi con grado di intervento A5, B1 e B2;
- 2) interventi di tipo conservativo di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 per i fabbricati privi del grado di intervento assegnato dal PI vigente alla data di adozione della presente variante al PAT, o per i fabbricati con grado di intervento A5, B1 e B2.

36.10 Fino all'adeguamento del PI alle presenti norme, è vietata la demolizione dell'**architettura del novecento**. Nelle more dell'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, sono ammessi:

- 1) gli interventi previsti dal PI vigente alla data di adozione della presente variante al PAT, secondo il relativo grado di intervento assegnato al fabbricato, esclusi gli interventi con grado di intervento A5, B1 e B2;

- 2) interventi di tipo conservativo di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 per i fabbricati privi del grado di intervento assegnato dal PI vigente alla data di adozione del presente variante al PAT, o per i fabbricati con grado di intervento A5, B1 e B2.

37) Compatibilità geologica dei terreni ai fini edificatori

Rif. Legislativo: art. 13, L.R. 11/2004 – D.M. 11 marzo 1988, D.Lgs. 152/2006 (TU ambiente)

Rif. PTRC: art. 21
PTA

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

37.1 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PAT individua le seguenti classi di zonazione:

1) AREE IDONEE

In tali aree 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° grado in assenza di coltri di terreno sciolto per spessori significativi.

2) AREE IDONEE A CONDIZIONE

In tali aree 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 modificare 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:

- A. 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.
- B. 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, nonché l'adozione di adeguati sistemi di depurazione di reflui civili e produttivi nelle zone non servite da reti fognarie.
- C. 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.
- D. 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.
- E. 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 NTA del PAI stesso.

- F. Aree idonee a condizione per la ridotta soggiacenza della falda – minore di 5 metri dal p.c.. In queste aree si 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, nonché con punti acqua presenti nelle vicinanze quali pozzi e risorgive.
- G. 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.
- H. Aree idonee a condizione per problematiche di versanti dovute ad acclività compresa tra 15gradi e 30gradi. 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.

3) AREE NON IDONEE

In tali aree 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 a pericolosità idraulica elevata e elevatissima;
- le aree degli impluvi collinari e pedecollinari;
- i versanti collinari ad acclività elevata (maggiore di 30 gradi).

DIRETTIVE

- 37.2** Il P.I., tenuto conto delle previsioni nel PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, ed all'art. 21 del PTRC.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 37.3** Nelle **aree idonee** l'edificabilità e la realizzazione di interventi che modificano l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico è 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*».
- 37.4** 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.
- 37.5** 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.

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

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

Rif. PAQE: art. 51 - 52

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

38.1 La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:

- 1) Composizione litologica del sottosuolo;
- 2) Caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
- 3) Composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
- 4) Morfologia;
- 5) Dinamica geomorfologica prevalente;
- 6) Geoidrologia degli acquiferi;

38.2 Questi elementi concorrono a definire per ciascuna unità il grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi sotterranei.

DIRETTIVE

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

38.4 Il PAT individua le seguenti unità geoambientali:

1) UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE

Unità E - Vulnerabilità intrinseca elevata

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

Unità A - Vulnerabilità intrinseca alta

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

Unità M - Vulnerabilità intrinseca media

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione

litologica eterogenea (deposito ghiaiosi in matrice argillosa con livelli argillosi e limosi), con permeabilità primaria variabile.

- Strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- Aree intravallive con morfologia subpianeggiante, cigli e scarpate di terrazzi alluvionali e torrentizi, presenza di conoidi torrentizie di valli laterali e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa
- Presenza di falda principale semilibera con possibili falde sospese

Unità B - Vulnerabilità intrinseca bassa

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

2) UNITA' DELLE AREE COLLINARI CON SUBSTRATO ROCCIOSO

Unità C - Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

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

Unità V - Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fratturazione

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 38.11** In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono.
- 38.12** I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale

di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

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

39) Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree di frana

Rif. Legislativo: artt. 13-41 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 54

PRTC: art. 23

PTCP: art. 13

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

39.1 Trattasi di aree interessate da frane individuate dal PAT.

DIRETTIVE

39.2 Il PI:

- 1) a fronte di specifici studi geologici e geotecnici per la valutazione della pericolosità nelle aree di frana aggiorna e circoscrivere ad una scala adeguata le aree perimetrate a pericolosità di frana;
- 2) impone ai soggetti che eseguono gli interventi nelle fasce di influenza delle aree di frana specifiche indagini geologiche, geotecniche e geomeccaniche volte a verificare l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto che certifichino l'adeguatezza e la sicurezza delle opere.

39.3 Al fine di non incrementare le condizioni di rischio da movimenti franosi e da valanga, ai sensi dell'art. 23 del PRTC, gli studi di cui sopra verificano l'idoneità geologica degli ambiti in cui è proposta la realizzazione di nuovi insediamenti e individua le aree che non risultino idonee all'insediamento. Lo studio dovrà evidenziare, in particolare, la compatibilità tra le previsioni dello strumento urbanistico e le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio, anche al fine di poterne valutare la mitigazione del rischio

39.4 Il PI determina l'entità del credito edilizio a fronte della demolizione degli edifici esistenti, dotati di regolare titolo edilizio, al fine di promuovere la messa in sicurezza idrogeologica del territorio.

PRESCRIZIONE E VINCOLI

39.5 Fino all'adeguamento del PI alle presenti norme, nelle aree di frana sono vietati i movimenti di terra, salvo quelli finalizzati alla stabilizzazione degli stessi e al recupero/miglioramento delle condizioni di sicurezza.

39.6 Ai sensi dell'art. 13 del PTCP, sulle aree in frana dove non siano realizzate opere di bonifica, difesa e consolidamento, il PAT istituisce un vincolo di inedificabilità.

39.7 Sono ammessi solo gli interventi manutentivi di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo. Tali interventi devono essere realizzati sulla base di una preventiva Relazione geologica che, a seguito di specifiche indagini geologiche, geotecniche e geomeccaniche in sito, verifichi l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto e certifichi l'adeguatezza e la sicurezza delle opere e/o degli interventi.

39bis) Fascia di ricarica degli acquiferi e fascia delle risorgive

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

Rif. PAQE: artt. 52 e 61

PTCP: artt. 24 e 25

PTA

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

39bis.1 Il PAT recepisce la delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi e della fascia delle risorgive come determinata dal PTCP.

DIRETTIVE

39bis.2 Per la **fascia di ricarica degli acquiferi**, ai sensi dell'art. 24 del PTCP, il PI recepisce le direttive messe in atto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Veneto e si dota di norme a tutela della risorsa idrica, del risparmio e del riciclo idrico e della prevenzione dall'inquinamento finalizzate in particolare a:

- 1) contenere l'urbanizzazione e le superfici impermeabilizzate così da mantenere quanto più inalterata l'estensione delle aree di ricarica;
- 2) utilizzare le cave esistenti nell'alta pianura come bacino artificiale per la ricarica degli acquiferi;
- 3) prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali;
- 4) individuare le superfici sottratte all'uso agricolo che possono essere rinaturalizzate ripristinando così le naturali vie di deflusso;
- 5) tutelare i sistemi irrigui a scorrimento esistenti;
- 6) prevedere reti di approvvigionamento idrico separate nelle zone ad elevata densità produttiva;
- 7) predisporre indagini idrogeologiche ed ambientali dettagliate per la localizzazione di insediamenti industriali che trattano materiali tossico-nocivi.

39bis.3 Per la **fascia delle risorgive**, ai sensi dell'art. 25 del PTCP, il PI predispone norme finalizzate a migliorare la qualità ecologica delle acque superficiali ed in particolare orientate a:

- 1) dimensionare opportune fasce di filtro boscate in corrispondenza delle acque superficiali e tra il territorio agricolo e quello urbanizzato;
- 2) istituire una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri dalle aree interessate dagli sguaizzi e dai fontanili di effettiva risorgiva dove sono vietati interventi edificatori e infrastrutturali;
- 3) nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva permettere interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

39bis.4 Nell'ambito dell'area di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA) e dal successivo art. 77bis, comma 3.

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

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

Rif. PAQE: art. 60

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

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

DIRETTIVE

40.2 Il PI:

- 1) provvede ad aggiornare le aree boscate e gli elementi botanici in conformità con gli indirizzi dettati dalla normativa regionale in materia forestale;
- 2) classifica, con riferimento alle diverse specie arboree presenti, le aree boscate ed indica le norme per la tutela e la valorizzazione delle stesse promuovendo la riduzione della pressione antropica sullo stesso;
- 3) definisce eventuali aree da destinare a bosco di nuovo impianto, a miglioramento dell'assetto naturalistico esistente;
- 4) individua gli esemplari della flora arborea che presentano caratteristiche di vetustà pluridecennale;
- 5) verifica i percorsi e i sentieri di interesse paesaggistico da mantenere o da ripristinare per la fruibilità collettiva.

40.3 Ai sensi dell'art. 60 del PAQE, le aree boscate sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

40.4 Nelle zone boscate si applica quanto prescritto all'art. 15 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

40.5 Ai sensi dell'art. 60 del PAQE, è vietato piantare entità floristiche alloctone.

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

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

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

Rif. Legislativo: L. 21-11-2000 n. 353 ; art. 41, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

41.1 Trattasi di aree boschive interessate da incendi.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

42) Altri elementi di fragilità antropica (impianti ad alto rischio rilevante, siti inquinati) e ambientali (creste, orli di scarpata morfologica naturale o artificiale, orli di terrazzo fluviale aree soggette a sprofondamento carsico)

Rif. Legislativo: D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - D.M. 29 maggio 2001 – art. 13, L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 48

PTCP: artt. 15, 16, 17, 18, 26, 27

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

42.1 Il PAT recepisce le fragilità ambientali ed antropiche derivanti dal PTCP e dagli studi di microzonazione sismica.

DIRETTIVE

42.2 Per gli **impianti ad alto rischio rilevante**, in conformità con le previsioni dell'art. 17 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e del D.M. 09/05/2001, il PI:

- 1) deve tenere conto della necessità di prevedere e mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti esistenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- 2) provvede a disciplinare gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza, sulla base del RIR in atti e ad eventuali approfondimenti ulteriori, ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, del D.M. 9 Maggio 2001 ed a norma dell'art. 48 delle N.T.A. del PAQE e dell'art. 26 del PTCP.

42.3 Per i **siti inquinati**, il PI:

- 1) aggiorna la cartografia dei siti sulla base delle procedure in essere presso gli uffici comunali e dell'Anagrafe regionale dei siti contaminati;
- 2) classifica ed individua il potenziale rischio del sito inquinato in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti;
- 3) disciplina le aree a rischio in modo tale da evitare incrementi dell'attuale carico urbanistico ed all'occorrenza adotta misure urgenti di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica dell'area.

42.4 Per gli **elementi di fragilità ambientale**, quali creste, orli di scarpata morfologica naturale o artificiale, orli di terrazzo fluviale, aree soggette a sprofondamento carsico, il PI dispone misure cautelative e di sicurezza del territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Impianti ad alto rischio rilevante

42.5 Il Piano degli Interventi potrà prevedere modalità e condizioni per favorire la dismissione degli impianti a rischio, mediante l'applicazione degli istituti della compensazione o del credito edilizio.

42.6 Nell'ambito del Comune di Verona, data la particolare concentrazione di zone residenziali, edifici e zone intensamente frequentate dal pubblico, vie di trasporto principali, aree ricreative e aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché di luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non sono ammessi nuovi impianti a rischio incidente rilevante.

42.7 Sugli immobili ed aree di pertinenza dell'impianto di stoccaggio di Gas Naturale di AGSM Rete Gas S.p.a., sono ammessi tutti gli interventi necessari all'esercizio dell'impianto medesimo, ad esclusione di tutti quelli che comportino un aggravio delle condizioni di limitazione alle trasformazioni urbanistiche delle zone limitrofe tra l'impianto medesimo e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal

pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Il PAT, nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, disciplina altresì gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza di detti impianti ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, del D.M. 9 maggio 2001, del decreto legislativo 238/2005 ed a norma dell'art. 48 delle N.T.A. del PAQE.

- 42.8** A norma del decreto 9 maggio 2001 «Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate a stabilimenti a rischio di incidente rilevante». Nelle aree di salvaguardia si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" – RIR, allegato alla presente variante.
- 42.9** In caso di dismissione parziale o totale degli impianti, i vincoli di cui ai precedenti commi si riducono o decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto.
- 42.10** È ammessa la presenza di aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. 334/99 e successive modifiche ed integrazioni:
- 1) in aree esterne al centro abitato;
 - 2) nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legislazione vigente, evidenziate nell'elaborato tecnico RIR;
 - 3) a condizione che le relative aree di danno, individuate ai sensi dell'allegato al D.M. LL.PP. 09.05.2001, siano interamente contenute nelle aree di pertinenza dell'insediamento "RIR", per tali aree esterne dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo al fine del rispetto della legislazione vigente.

Elementi di fragilità ambientale:

- 42.11** Per gli interventi sugli edifici esistenti situati su elementi quali creste, orli di scarpata morfologica naturale o artificiale, e orli di terrazzo fluviale, si rimanda alle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) per le modalità costruttive e progettuali specifiche di ciascun intervento.
- 42.12** Per gli interventi sugli edifici esistenti situati in aree soggette a sprofondamento carsico, qualsiasi trasformazione che comporti un aumento volumetrico dovrà essere supportata da una specifica relazione geologica che attesti la stabilità dell'area rispetto al rischio di sprofondamento.

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

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

Rif. Legislativo: Art. 35 L.R. 11/2004

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

DIRETTIVE

- 43.2** Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- 1) del piano degli interventi;
 - 2) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
 - 3) dei comparti urbanistici;
 - 4) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.
- 43.3** La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- 43.4** A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
- 43.5** Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere anche altre forme di compensazione con aree destinate a servizi esterne all'ATO di riferimento.
- 43.6** Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 43.7** Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 43.8** Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20% ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti dal PI, secondo i criteri di cui al successivo art. 48, comma 12.
- 43.9** Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.
- 43.10** Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, il P.I. determina, per singoli ambiti, indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
- 43.11** Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
- a) della vita;
 - b) degli insediamenti;

c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;

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

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

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

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

AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI

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

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

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

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

AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRETTIVE

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

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

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

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

DIRETTIVE

45.2 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

45.3 Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- 1) **opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- 2) **elementi di degrado**, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- 3) **interventi di miglioramento della qualità urbana**, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- 4) **elementi di riordino della zona agricola**, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dimessi, dagli annessi rustici dimessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- 5) **interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio**, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

45.4 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

45.5 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

45.6 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

45.7 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

45.8 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

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

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

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

DIRETTIVE

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

47) Quantità massima di consumo del suolo

Rif. Legislativo: Art.13, L.R. 11/2004; Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»”, Art. 2, comma 1, lett. c).
DGR n. 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

Rif.: Relazione e Quadro Conoscitivo.

Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi della LR 14/2017

47.1 CONTENUTI E FINALITA'

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

Il PAT approvato con D.G.R.V. n.4148 del 18 dicembre 2007 ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004. Sulla base delle analisi agronomiche condotte la superficie agricola utilizzata è pari a 129,635 chilometri quadrati, che corrispondono al 62.73% dell'estensione territoriale del Comune. Pertanto, poiché tale valore supera la soglia del 61.55%, fissata dalla Giunta regionale per gli ambiti di pianura, l'indice di trasformabilità da applicare alla SAU risulta pari al 40% del parametro regionale, e quindi pari a 1.30% ($3.24 \times 40\%$). Di conseguenza, la SAU comunale che può risultare soggetta a trasformazione risulta pari a: $129.635.000 \text{ mq} \times 1.30\% = 1.678.358 \text{ mq}$ (167,8 ha).

In conformità ai criteri evidenziati nella nota del Commissario Straordinario all'attuazione della riforma del governo del territorio n. 647842/57.09 del 19.11.2007 la quantità di SAU trasformabile dovrà essere verificata e aggiornata in sede di stesura del P.I. e confrontata con la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

DIRETTIVE

47.2 Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PAT;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

47.3 La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 94,91 (novantaquattro virgola novantuno) ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui all'allegato alle presenti norme denominato "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR 14/2017", in scala 1:10.000.

47.4 Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito, gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, della LR 14/2017.

47.5 Con decorrenza dalla data di efficacia della variante al PAT che lo approva, Il piano di monitoraggio,

parte integrante e sostanziale del PAT, costituisce quadro di riferimento per la verifica del saldo del suolo naturale e seminaturale consumato, da effettuarsi ad ogni modifica al PI, ed in ogni caso almeno ogni due anni.

48) Dimensionamento insediativo e dei servizi

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

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

DIRETTIVE

- 48.3** Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
- 48.4** Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
- 48.5** Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 48.6** Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):
- 1) con aree di proprietà pubblica;
 - 2) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
 - 3) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
 - 4) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.
- 48.7** Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.
- 48.8** Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.
- 48.10** Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
- 48.11** Il P.I. prevede una adeguata localizzazione di ecocentri, per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.
- 48.12** La quantità di superficie o volume di cui al precedente art. 43, comma 8, è determinata in sede di PI

il quale può ripartire il fabbisogno tra Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e sociale (ERS), garantendo comunque un fabbisogno minimo di ERP non inferiore al 20%. Il PI può stabilire la facoltà che tale riserva di capacità sia commutata in tutto o in parte in un contributo di equivalente valore monetario da corrispondersi da parte dell'attuatore all'Amministrazione con destinazione vincolata alla realizzazione di interventi di edilizia pubblica e sociale.

- 48.13** Il PI, al fine di soddisfare il fabbisogno di cui al comma precedente, dovrà promuovere politiche integrate per conseguire l'obiettivo di un adeguato sviluppo dell'offerta abitativa pubblica e sociale, coordinando gli interventi urbanistici con le politiche di welfare e garantendo un mix di funzioni in grado di evitare rischi di marginalizzazione di parti della Città.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

Rif. PTCP: art. 93

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

DIRETTIVE

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

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

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

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

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

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

49.6 Il P.I. al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico ed il raggiungimento

degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo i tratti delle infrastrutture stradali e ferroviarie (esistenti e di progetto), individua una specifica fascia destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale.

- 49.7** Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico ed al paesaggio.
- 49.8** Il PI, in attuazione dell'art. 93 del PTCP, dovrà verificare i seguenti aspetti di sostenibilità ambientale:
- 1) smaltimento e depurazione dei reflui;
 - 2) gestione dei rifiuti;
 - 3) uso razionale delle risorse idriche;
 - 4) clima acustico;
 - 5) inquinamento elettromagnetico;
 - 6) ottimizzazione energetica;
 - 7) qualità dell'aria.
- 49.9** Qualora si renda necessario pianificare infrastrutture e servizi pubblici o privati con ambito di influenza maggiore del territorio comunale, il PI dovrà provvedere a:
- 1) acquisire una preventiva intesa con i comuni interessati, la Provincia e la Regione;
 - 2) pianificare gli spazi e le opere costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali utili alla realizzazione di interventi sostenibili;
 - 3) dettare norme per la realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali riferibili alla realizzazione degli insediamenti previsti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 49.10** In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture di cui al precedente comma 49.6, dovranno prevedere:
- 1) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - 2) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - 3) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - 4) la realizzazione di *dune alberate*; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - 5) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
 - 6) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
 - 7) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.
- 49.11** Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione e compensazione dell'opera, previo parere dei competenti uffici.
- 49.12** Le aree disciplinate dal comma 49.6, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

50) Aree di urbanizzazione consolidata

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Rif. PTRC: art. 55

PTCP: artt. 60, 64, 68, 70

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

DIRETTIVE

50.2 Ai sensi dell'art. 64 del PTCP, il PI deve:

- 1) prevedere nuovi insediamenti considerando in via prioritaria l'utilizzo di aree che consentono il completamento del disegno urbano esistente e la sua riqualificazione relazionale, organica e funzionale. L'insieme delle nuove aree dovrà essere oggetto di una elaborazione urbanistica unitaria in modo da evitare la frammentazione dell'assetto urbano nella stesura dei piani urbanistici attuativi.
- 2) perseguire un modello di mobilità sostenibile, contenendo la dispersione degli insediamenti e rafforzando le funzioni e la capacità insediativa dei centri urbani meglio accessibili con i sistemi di trasporto collettivo ad alta capacità e minore impatto ambientale, e maggiormente dotati dal punto di vista dei servizi alla popolazione, in modo da assicurare al maggior numero di persone la possibilità di accesso ai servizi di uso più frequente a piedi o comunque con mezzi a ridotto impatto ambientale;
- 3) contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane, secondo quanto disposto dal precedente art. 47 (consumo di suolo);
- 4) assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale, con particolare riferimento al ciclo dell'acqua, qualità dell'aria e microclima urbano;
- 5) tenere in considerazione quanto previsto dal Piano Energetico Regionale e dalla normativa o dai provvedimenti regionali in materia, nonché dal PAESC e/o altri strumenti di livello comunale, allo scopo di contenere negli insediamenti i consumi di energia in particolare quella da fonti non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili, anche introducendo i criteri della bioedilizia;
- 6) assicurare in tutti gli insediamenti una adeguata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse, preferendo localizzazioni di facile utilizzo per i quartieri ai margini dell'assetto urbanistico.

50.3 Gli **ambiti produttivi di interesse comunale** individuati dal PTCP sono ricompresi all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata. Ai sensi dell'art. 60 del PTCP, il PI dovrà classificarli come consolidati o non connessi e potrà prevedere, oltre a quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali alla data di adozione del PTCP (27/05/2013), eventuali ampliamenti e/o espansioni qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- a) sia completata l'urbanizzazione primaria di tutte le espansioni produttive previste già negli

strumenti comunali;

- b) siano rilasciate le abilitazioni a costruire su almeno il 60% dei lotti previsti edificabili.

Ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al punto precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

50.4 Per gli **esercizi commerciali di vicinato**, ai sensi dell'art. 68 del PTCP, il PI:

- 1) definisce norme che promuovano la valorizzazione commerciale dell'area urbana interessata;
- 2) individua, all'interno del territorio comunale, le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione definendo anche misure per incentivare la loro nuova localizzazione;
- 3) adegua le norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;
- 4) favorisce prioritariamente lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.

50.5 In riferimento al **sistema turistico-ricettivo**, ai sensi dell'art.55 del PTRC e art. 70 del PTCP, il PI:

- 1) valuta l'opportunità di inserire nuove strutture ricettive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la funzione ricettiva, promuovendo la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- 2) garantisce la realizzabilità degli interventi necessari per adeguare quali-quantitativamente le strutture esistenti;
- 3) privilegia ed incentiva, negli ambiti d'interesse storico e paesaggistico la realizzazione di strutture alberghiere che riutilizzino più edifici anche non contigui;
- 4) incentiva, negli ambiti d'interesse naturalistico ed ecologico, il recupero di edifici caratteristici come malghe, colombaie, corti rurali, ecc., anche con strutture extra-alberghiere dedicate al settore alpinistico-escursionistico;
- 5) promuove la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale, soprattutto nelle aree turistico-alberghiere, anche attraverso il ricorso al credito edilizio;
- 6) prevede la possibilità di un recupero funzionale delle strutture ricettive originarie permettendo anche il cambio di destinazione d'uso;
- 7) disciplina, nella realizzazione dei complessi ricettivi all'aperto e dei loro ampliamenti, i parametri relativi all'utilizzo delle superfici scoperte al fine di limitare l'impermeabilizzazione e favorendo l'inserimento ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

50.6 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del precedente art. 48.

50.7 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti norme, nelle zone produttive classificate dal vigente PRG in zona 18 – Industriale – e indicate nel PAT come Urbanizzazione Consolidata, non possono essere rilasciati titoli abitativi edilizi che prevedano un rapporto tra superficie lorda di calpestio di tutti i piani, esclusi gli interrati, e superficie fondiaria del lotto, superiore ad uno.

50.8 Ai sensi dell'art. 55 comma 3 del PTRC, la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive deve prevedere un corretto inserimento e non pregiudicare la fruibilità del paesaggio; la stessa è preceduta da una valutazione previsionale delle dinamiche dei flussi e delle esigenze turistiche.

51) Aree residuali e periurbane

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

52) Limiti fisici alla nuova edificazione

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

- 52.2** All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione il P.I. individua puntualmente gli ambiti nei quali non è consentita la nuova edificazione sulla scorta di indagini specialistiche
- 52.3** Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 52.4** In attesa dell'approvazione del P.I. adeguato al PAT, all'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.
- 52.5** Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

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

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

Rif. PAQE: art.25 – 26 – 27

PTCP: art. 57-61

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

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

L'ambito ricomprende:

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

DIRETTIVE

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

54.3 In considerazione del rilievo strategico e sovracomunale delle funzioni direzionali e del terziario avanzato dell'area "ZAI storica", il progetto unitario dovrà essere concertato con la Provincia, se del caso tramite accordo di programma da stipularsi ai sensi dell'art. 7, L.R. 11/2004, al fine di concordare le tematiche che necessitano di un coordinamento sovracomunale con particolare riferimento:

- 1) all'insediamento di nuove strutture del terziario avanzato e direzionale, anche private, che possono costituire utile servizio a tutti i poli produttivi della Provincia e incidere sul fabbisogno abitativo dei Comuni contermini e quindi sulla loro pianificazione;
- 2) all'organizzazione del trasporto pubblico locale urbano e l'interconnessione dello stesso con quello extraurbano;
- 3) all'accessibilità alla Fiera, polo di attrazione e di interesse sovracomunale, e l'ubicazione di parcheggi scambiatori e di servizio ai visitatori.

54.4 Il P.I. dovrà:

- 1) prevedere il consolidamento, la valorizzazione, il potenziamento e lo sviluppo della "Zona fiera" quale realtà a livello europeo, facilitando i collegamenti con la viabilità a livello territoriale, l'integrazione con i sistemi insediativi e dei servizi esistenti e previsti, il riordino degli edifici e degli spazi scoperti prospicienti il cardo massimo. All'interno dell'ambito fieristico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi, anche interrati.

- 2) prevedere la conservazione dei manufatti di archeologia industriale, quali elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale;
- 3) promuovere e favorire l'inserimento di imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- 4) in coerenza con gli obiettivi del PAT e con un progetto urbanistico unitario di riqualificazione, avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti, precisare il perimetro di tale ambito;
- 5) sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e nella conoscenza dell'area industriale storica con la redazione di progetti speciali a maggior livello di definizione, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento agli interessi urbanistici, individuando puntualmente le funzioni ammesse, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- 6) individuare le aree interessate al mantenimento delle strutture industriali esistenti e le aree interessate al processo di trasformazione in aree direzionali, terziarie, economiche, fieristiche e residenziali, prevedendo altresì i criteri e le modalità atti a migliorare l'integrazione fra le diverse funzioni previste nell'area. In corrispondenza di determinati ambiti può subordinare gli interventi a PUA o a comparto urbanistico, valutando le varie situazioni dello stato di fatto, in riferimento alla struttura della proprietà, pubblica o privata, ai caratteri funzionali e formali dell'esistente e alla verifica della propensione alla trasformabilità, sempre comunque in coerenza con gli obiettivi del PAT;
- 7) precisare le modalità operative e i parametri quantitativi per la realizzazione degli interventi con il contemporaneo inserimento di aree da destinare a standard aggiuntivi e servizi adeguati alle funzioni previste all'interno dell'area;
- 8) prevedere in tale ambito, in base ai caratteri specifici degli interventi che verranno realizzati e delle specifiche funzioni ammesse, l'integrazione urbanistica con gli insediamenti contigui, in particolare abitativi, in termini funzionali, visivi, di scena urbana e di accessibilità. Prevedere, altresì, il coordinamento con le aree limitrofe soggette a contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- 9) provvedere a fornire prescrizioni e soluzioni urbanistiche atte a dare rappresentatività formale dell'intera area;
- 10) quantificare e definire un sistema coordinato di aree a parcheggio e di sosta, nonché di interscambio all'interno di tale area;
- 11) valutare il sistema dei tracciati viari e delle attrezzature della mobilità alle varie scale e predisporre un piano specifico della viabilità e mobilità interna all'area, in quanto elemento fondamentale di supporto alle trasformazioni previste con particolare riguardo ai collegamenti a grande scala, in modo da integrare le strutture industriali al sistema relazionale territoriale e agli altri luoghi significativi circostanti;
- 12) prevedere la riqualificazione, la riorganizzazione e il potenziamento della viabilità esistente volti a favorire la massima integrazione di tale ambito e la città esistente;
- 13) predisporre le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

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

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

54.7 Il PI, nello studio della mobilità a servizio della ZAI riguardante l'accessibilità dall'esterno del comune alla macrozona di Verona sud, la penetrazione al centro storico, il collegamento tra i quartieri finitimi, dovrà valutare anche i flussi di traffico indotti dalle trasformazioni su base comunale e provinciale connesse con gli insediamenti previsti dal PAQE a sud di Verona e nel quadrante sud ovest della

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 54.8** Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione afferenti il Cardo Massimo in attuazione dell'art. 26 PAQE, ed individuate con apposito perimetro rosso all'interno dell'ambito complessivo, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente.
- 54.9** Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, è ammessa altresì l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004:
- 1) nel rispetto degli indirizzi generali del PAQE;
 - 2) nell'ambito di un progetto unitario con i contenuti indicati nei precedenti commi 54.02, 54.03 e successivo 76.07 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS, approvato dall'organo esecutivo o previa adozione di variante al PRG vigente di adeguamento al PAQE con i medesimi contenuti.

54bis) Ambiti produttivi di interesse provinciale

Rif. PTCP: artt. 57-58-59

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

54bis.1 Trattasi delle aree produttive poste a confine con i comuni di Bussolengo, San Giovanni Lupatoto e San Martino Buon Albergo.

DIRETTIVE

54bis.2 Il PI, ai sensi dell'art. 57 del PTCP, redige uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive degli ambiti di cui al presente articolo

L'attuazione di tali ambiti avviene mediante Accordo di cui all'art. 7 della LR 11/2004 ed è finalizzato:

- alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili degli ambiti ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private;
- al recupero del valore urbanistico degli ambiti attraverso la riqualificazione funzionale dell'ambito, anche con l'inserimento di nuove tipologie edilizie e la previsione dei necessari servizi innovativi per le imprese.

54bis.3 Fino all'approvazione dell'Accordo di cui al precedente comma 2, il PI può ammettere ampliamenti degli ambiti di cui al presente articolo sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale degli ambiti come individuati dallo strumento urbanistico comunale vigente al momento dell'adozione del PTCP (27/06/2013). Tale ampliamento è ammesso in relazione ad esigenze, non diversamente soddisfacenti, di sviluppo di attività produttive che debbano insediarsi, già insediate nell'ambito e che debbano trasferirsi, o di eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune in cui l'ambito ricade. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (Strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

54bis.4 Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al precedente comma esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il PI prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

55) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

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

Rif. PAQE: art.

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

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

DIRETTIVE

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

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

55.4 Il P.I. provvederà in base a specifiche valutazioni ad individuare ulteriori ambiti oltre quelli già definiti al comma 55.1. È esclusa l'individuazione di nuovi programmi complessi all'interno degli ambiti destinati a parchi in quanto aree di particolare valenza paesaggistica ed ambientale e caratterizzate dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria e Monumenti Geologici, fatte salve le specifiche previsioni del PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

dalle ex OFV e sino alla loro completa dismissione, continua ad applicarsi la disciplina del previgente PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1750 del 27 maggio 1975 e successive delibere di variante, Zona 18 – Industriale attuale.

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

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

Rif. PAQE: varianti n. 1 e 2
PTCP: art. 57

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

- 56.2** Gli interventi ammessi e le modalità attuative sono previste nel PAQE e sue Varianti sopra riconosciute.
- 56.3** All'interno dell'Ambito dell'innovazione dovrà essere individuata una fascia di rispetto piantumata lungo l'autostrada di 100 ml.
- 56.4** L'Ambito del Quadrante Europa, costituito dai comparti C1, C2 e C3, come definiti dal PAQE, viene attuato mediante un Accordo in conformità a quanto previsto dall'art. 57 del PTCP. Fino all'approvazione dell'Accordo, sono ammessi ampliamenti dell'ambito sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

Possono essere ammesse deroghe relative alle distanze di cui al punto precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il PI prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

57) Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso

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

Rif. PAQE: art.

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

57.2 Il P.I., sulla base delle funzioni indicativamente previste dal PAT, stabilirà le funzioni ammissibili subordinando gli interventi alla approvazione di un P.U.A. unitario che preveda, anche per stralci funzionali, la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi e tenga conto delle previsioni del Piano Urbano della Mobilità, secondo i criteri di sostenibilità previsti al successivo art. 75.2 – Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

57.4 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle presenti direttive, l'approvazione di PUA è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità di cui al successivo art. 75.2.

58) Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

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

Rif. PTCP: artt. 73, 88

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

- i poli scolastici di rilievo provinciale e gli edifici scolastici di cui all'art. 73 del PTCP;
- gli impianti sportivi di interesse sovracomunale di cui all'art. 88 del PTCP.

DIRETTIVE

58.2 Il P.I. provvederà a disciplinare:

- 1) le funzioni da confermare;
- 2) le funzioni da trasferire;
- 3) le funzioni da riconvertire;
- 4) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

58.3 Per i poli scolastici di rilievo provinciale, ai sensi dell'art. 73 del PTCP, il comune e la provincia promuovono la razionalizzazione degli immobili esistenti, anche con la rilocalizzazione, e concentrazione degli stessi nei poli già individuati o da individuare attraverso uno specifico Accordo di programma di cui all'art. 7 LR 11/2004.

58.4 Per gli impianti sportivi di interesse sovracomunale confermati dal PI, si promuoveranno interventi volti a migliorare la loro fruibilità e accessibilità.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

58.6 Ai sensi dell'art. 73, comma 5 del PTCP, fino all'approvazione dell'accordo di cui al precedente comma 3, su tutti gli edifici esistenti adibiti ad istruzione superiore sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

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

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

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

PTRC: art. 69

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

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

- 59.1** Sono zone che per la loro collocazione nell'ambito delle estreme pendici meridionali dei Monti Lessini, la contiguità con il sistema fluviale del fiume Adige o per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica, o per i valori ambientali o storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale, e costituiscono gli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale.
- 59.2** Esse, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti, per le parti di proprietà privata, sono riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.
- 59.3** Al fine di individuare i diversi ambiti territoriali e di attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione, le diverse zone, come delimitate in cartografia, sono così denominate:
1. Ambito del Fiume Adige Nord;
 2. Ambito del Fiume Adige Sud;
 3. Ambito della Spianà;
 4. Ambito Equestre;
 5. Ambito delle Mura Magistrali;
 6. Ambito delle Colline Veronesi.

DIRETTIVE

- 59.4** In relazione agli approfondimenti dello stato di fatto del territorio conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo, nonché all'individuazione di aree compromesse, degradate o non più recuperabili per la formazione dei Parchi, il P.I. può prevedere variazioni al perimetro degli ambiti suddetti. Tali variazioni non potranno in alcun caso ridurre in modo sensibile l'ampiezza del parco e/o escludere aree che conservano una buona integrità ambientale.
- 59.5** Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 59.6** A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità ambientale ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI GENERALI

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

b) Tutti i beni immobili ricadenti nell'ambito 59.03.01 - Ambito delle Mura Magistrali.

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

A) AMBITO DELLE MURA MAGISTRALI

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

B) C) AMBITI DEL FIUME ADIGE NORD E SUD

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

n. 3178 del 08.10.2004, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 44, comma 9.

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

D) AMBITO DELLA SPIANÀ

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

DIRETTIVE

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

E) AMBITO DELLE COLLINE VERONESI

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

DIRETTIVE

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

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

59.34 Ai sensi dell'art. 69, comma 3 lett. b) del PTRC, eventuali interventi non devono compromettere le visuali panoramiche collinari.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

59.35 Nelle **zone di cui al comma 59.33, punti c.1 e c.3** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi quelli sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b) c) e d), con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime.

59.36 Nelle **zone di cui al comma 59.33, punto c.2** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e serre fisse di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6, salvo i seguenti:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a) della L.R. n. 11/2004 in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R.V. n. 11/2004 in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art.44, comma 4, lettera c) e con esclusione di quelli previsti dal comma 9 (cfr DGC 359/2016);
- d) serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione (cfr DGC 359/2016);

59.37 Nelle **zone di cui al comma 59.33, punto C.4** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, salvo i seguenti:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art.44, comma 4, lett. a) della L.R. n.11/2004 in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V.

n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. b) e c) della L.R. n. 11/2004, e con esclusione di quelli previsti al comma 9, e comma 6.

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

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

F) AMBITO DEL PARCO EQUESTRE

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

60) Zone a prevalente destinazione agricola

Rif. Legislativo: Artt.43-44-45, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

60.2 Il P.I. individua:

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

61) Zona agricola di ammortizzazione e transizione

Rif. Legislativo: Artt.44-45-46, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

62) Ambiti rurali da riqualificare

Rif. Legislativo: Artt. 44-45-46, L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 64

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

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

DIRETTIVE

- 62.2** Il P.I. dovrà contenere gli elementi progettuali già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.
- 62.3** Il P.I. provvederà ad individuare ed a classificare tali aree allo scopo di tutelare la partitura rurale esistente, di salvaguardare i biotopi presenti e di impedire l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE.
- 62.4** Il P.I. completa l'individuazione degli edifici soggetti a demolizione e/o ristrutturazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.
- 62.5** Il P.I. dovrà prevedere che i lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico siano ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza trasporto di materiale al di fuori dell'azienda stessa.
- 62.6** Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà riperimetrare gli ambiti rurali da riqualificare, sulla base delle analisi del territorio e del paesaggio rurale conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.
- 62.7** Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004, sulla base delle analisi del tessuto edilizio rurale e del paesaggio conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.
- 62.8** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:
- 1) i vincoli, le tutele e le invarianti previste dalle presenti norme;
 - 2) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
 - 3) in caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.
- 62.9** Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

- 62.10 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, dell'art. 4, comma 2, lett. d) e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 14/2019, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità architettonica e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

63) Rete ecologica provinciale

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

Rif. PTCP: Artt. 48-49-50-51

Rif.: Tav. 4/C – Carta della Rete ecologica

- 63.1** La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
- 63.2** Il PAT recepisce e dettaglia gli elementi fondanti della rete ecologica la cui disciplina discende dal PTCP. In particolare il PAT individua:
- 1) le **aree nucleo**, di cui all'art. 49 del PTCP;
 - 2) le **isole ad elevata naturalità** di cui all'art. 49 del PTCP;
 - 3) il **corridoio ecologico provinciale** di cui all'art. 49 del PTCP;
 - 4) le **area di connessione naturalistica** di cui all'art. 50 del PTCP,
 - 5) le **aree di rinaturalizzazione** di cui all'art. 51 del PTCP;
 - 6) le **barriere infrastrutturali** di cui all'art. 48 del PTCP;

DIRETTIVE

- 63.3** Per le **aree nucleo**, delle **isole ad elevate naturalità** e dei **corridoi ecologici provinciali** di cui all'art. 49 del PTCP, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., il PI:
- 1) non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
 - 2) con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, può ammettere interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
 - 3) assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
 - 4) incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
 - 5) incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
 - 6) incentiva la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.
- 63.4** Per le **area di connessione naturalistica** di cui all'art. 50 del PTCP, il PI:
- 1) incentiva la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;
 - 2) prevede il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti

degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;

- 3) incentiva e valorizza il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
- 4) incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;
- 5) incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

63.5 Per le **aree di rinaturalizzazione** di cui all'art. 51 del PTCP, il PI:

- 1) orienta le scelte di pianificazione alla tutela e valorizzazione degli elementi di naturalità residua, anche attraverso la connessione tra essi;
- 2) individua le potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, pari ad almeno il 5% dell'esistente della superficie agricola ricadente nelle aree di rinaturalizzazione, ed individuano le norme e modalità di realizzazione come opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) provvede alla verifica del censimento dei fontanili già effettuato dalla Provincia localizzando le risorgive in termini fondiari e su base catastale;
- 4) incentiva la creazione di percorsi didattici, attività ludico-sportive lungo i fiumi di risorgiva, gli altri corsi d'acqua, e le connessioni ecologiche;
- 5) incentiva le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio;
- 6) incentiva il recupero e la valorizzazione delle aree umide di origine naturale ed antropica tutelandone la consistenza in essere.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

63.6 Per le area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico provinciale si demanda a quanto prescritto all'art. 49, commi 1 e 2 del PTCP.

63.7 Per le aree di connessione naturalistica si demanda a quanto prescritto all'art. 50, comma 1 del PTCP.

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

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

Rif. PTRC: art. 38

PRT: Azione 3.1

PTCP: art. 86, comma 4

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

DIRETTIVE

- 64.2** Il PAT, in coerenza con la pianificazione sovraordinata, pone l'obiettivo di sviluppare un sistema di mobilità metropolitano (SFMR) che si sviluppa lungo le linee ferroviarie esistenti con l'innesto di un nuovo collegamento per l'aeroporto e di nuove stazioni (fermate).
- 64.3** Nelle aree afferenti alle fermate del sistema ferroviario metropolitano, il PI dovrà favorire interventi di rigenerazione urbana finalizzati a qualificare i nodi di interscambio e favorire la mobilità sostenibile.
- 64.4** Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle strutture ferroviarie esistenti e recepisce i progetti di interesse nazionale approvati dagli organi competenti sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico prodotto dal traffico ferroviario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 64.5** L'edificazione nelle aree di cui al presente articolo è regolata dalle previsioni legislative vigenti in materia di opere ferroviarie.
- 64.6** Per un raggio di 1.000 metri dal baricentro geometrico coincidente con il nodo AC/AV di Verona Porta Nuova valgono le disposizioni di cui all'art. 40 del PTRC.
- 64.7** Per un raggio di 500 metri dal baricentro geometrico dell'area afferente alle stazioni del sistema ferroviario metropolitano regionale (SFMR) valgono le disposizioni di cui all'art. 40 del PTRC.

65) Infrastrutture della mobilità: autostrada e tangenziale

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 65.1** Trattasi delle aree interessate da Autostrada tangenziale.
- 65.2** Il PAT promuove il potenziamento delle infrastrutture autostradali e delle tangenziali per migliorare la funzionalità del sistema e l'accessibilità alla città. Gli interventi dovranno concorrere in maniera significativa al miglioramento dell'intermodalità e dovranno essere realizzate con criteri progettuali di mitigazione e inserimento ambientale.
- 65.3** Il simbolo grafico riportato nella tavola 4 - Carta delle Trasformabilità individua l'azione strategica nell'ambito della mobilità e demanda al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

PRESCRIZIONI

- 65.4** Per un raggio di 2.000 metri dal baricentro geometrico dell'area afferente i caselli autostradali e gli accessi delle superstrade a pedaggio, esistenti e previsti dal progetto relativo all'infrastruttura, valgono le disposizioni di cui all'art. 40 del PTRC.

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

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 66.1** Trattasi della viabilità di progetto di scala urbana e territoriale e delle aree interessate dalla previsione di svincoli di progetto o da potenziare.
- 66.2** Il PAT, definisce l'azione strategica del collegamento viario e gli svincoli come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.
- 66.3** Il PAT ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente urbana e territoriale, i cui interventi dovranno contribuire in maniera significativa al miglioramento delle connessioni tra le parti di città interessate e all'intermodalità.

DIRETTIVE

- 66.4** È demandato al PI l'indicazione di dettaglio dei tracciati. La grafia indicata nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, è indicativa e definisce l'azione strategica del collegamento viario.
- 66.5** Il PI, in coerenza con il PUMS:
- favorisce la fluidificazione delle infrastrutture esistenti e verifica l'inserimento di nuove opere solo quando non sia possibile soddisfare la domanda con forme di mobilità sostenibile, a partire dal trasporto collettivo;
 - rafforza la gerarchizzazione della rete viaria extraurbana e urbana principale al fine di ridurre il traffico di attraversamento all'interno dei quartieri;
 - disciplina gli insediamenti in fregio a svincoli di progetto o da potenziare, finalizzata a garantirne la sicurezza e la tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

67) Infrastrutture della mobilità sostenibile

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

Rif. PTRC: art. 38

PTCP: artt. 75-85-86

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

67.1 Le infrastrutture per la mobilità sostenibile identificate dal PAT sono:

- la rete filoviaria;
- la linea forte di trasporto pubblico;
- i parcheggi scambiatori;
- le piste ciclabili di valenza territoriale.

67.2 Il PAT assume le infrastrutture indicate nella tavola 4 come riferimento generale per lo sviluppo della mobilità sostenibile finalizzata a riequilibrare il riparto modale verso un maggior utilizzo del trasporto pubblico e della mobilità attiva (ciclistica e pedonale), con l'obiettivo di diminuire le quote di spostamenti eseguiti con il mezzo privato per rispondere efficacemente all'esigenza di migliorare la qualità dell'aria, il clima acustico, la sicurezza stradale e la qualità urbana dei quartieri.

DIRETTIVE

67.3 In particolare il PAT prevede:

- 1) il completamento del filobus e il suo sviluppo che potrà avvenire attraverso la sua implementazione e/o l'integrazione con sistemi di trasporto a guida vincolata (ad esempio tramviari), in linea con quanto definito dal PUMS;
- 2) la realizzazione dei parcheggi scambiatori integrati con le linee del filobus e lo sviluppo di ulteriori parcheggi finalizzati alla progressiva razionalizzazione dei posti auto su strada per ricavare nuovi spazi destinati alla mobilità sostenibile;
- 3) lo sviluppo di una rete ciclabile urbana e territoriale, finalizzata a garantire percorsi omogenei e facilmente accessibili, e la realizzazione di nuove ciclostazioni collegate al sistema ferroviario metropolitano e alla rete del trasporto pubblico

67.4 Il PI, con il supporto del PUMS e del Biciplan:

- 1) definisce lo scenario di riferimento in rapporto agli obiettivi generali del PAT;
- 2) i tracciati e le modalità attuative per completare le infrastrutture per la mobilità sostenibile;
- 3) individua gli assi stradali da decongestionare e riqualificare, funzionali a ricavare spazi destinati prioritariamente al trasporto pubblico, alla mobilità attiva e alla valorizzazione della qualità urbana e dello spazio pubblico condiviso, anche attraverso nuove pedonalizzazioni.
- 4) stabilisce i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

68) (stralciato)

69) (stralciato)

70) (stralciato)

71) (stralciato)

72) Infrastrutture della mobilità: ambito aeroportuale

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

72.1 Trattasi dell'ambito aeroportuale di Boscomantico.

DIRETTIVE

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

73.1 Il PAT assume quali criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, in analogia a quelli adottati con la variante n. 276 al P.R.G. previgente, avente per oggetto "*Individuazione delle attività produttive fuori zona*" quelli di seguito riportati:

- 1) divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali (alloggio del custode, etc.) o ampliamento di quelli esistenti;
- 2) divieto di ampliamenti superiori al 100% della superficie produttiva e comunque entro il limite di 1.500 mq, una quota di ampliamento superiore configurerebbe un nuovo insediamento;
- 3) l'ampliamento deve essere contiguo all'edificio in cui è situata l'attività, diversamente non si potrebbe parlare di ampliamento, bensì di nuova costruzione;
- 4) analogamente al punto precedente non si può parlare di ampliamento se nell'ambito non sono presenti edifici e relative superfici destinate ad attività;
- 5) necessità di definire l'ambito di pertinenza dell'attività, a prescindere dall'area di proprietà, per circoscrivere il consumo di territorio alle strette esigenze dell'azienda;
- 6) gli ampliamenti di attività produttive in zona residenziale trovano comunque il limite di mc 1.001 e mq 251 complessivi prescritti dall'art. 41 del P.T.R.C.;
- 7) nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché sia riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare la stessa;
- 8) divieto di ampliare strutture precarie; è opportuno non consolidare tali situazioni e favorire il trasferimento di queste attività nelle zone attrezzate di Piano Regolatore Generale;
- 9) divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti;
- 10) divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.

DIRETTIVE

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

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

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

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

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

Rif. Legislativo: art. 13, L.R. 11/2004, LR 50/2012

Rif. PTCP: art. 67

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

DIRETTIVE

75.2 Il P.I., in coerenza con quanto disposto dall'art. 67 del PTCP, localizza le grandi strutture di vendita e quelle ad esse assimilate (Parchi commerciali) sulla base dei seguenti criteri:

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

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

Rif. PTCP: art. 4

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

DIRETTIVE

76.2 L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

76.3 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

76.4 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

76.5 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- 1) al grado di attuazione di sistemi di trasporto rapido di massa ed agli effetti di questi sulla mobilità urbana;
- 2) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- 3) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- 4) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di Verona agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- 5) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- 6) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- 7) al grado di attuazione delle politiche abitative (pubbliche e sociali).

76.6 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

DIRETTIVE

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

77bis) Indirizzi per il contenimento degli inquinanti

Rif. PTCP: artt. 39-40-41-42-43-44

DIRETTIVE

- 77bis.1** Si richiamano le direttive contenute nel titolo 3 delle Norme del PTCP, relative alla tutela dell'inquinamento acustico, dalle emissioni luminose, dai campi elettromagnetici, dal Radon ed in generale per le risorse aria, acqua, suolo e per le risorse energetiche le cui disposizioni dovranno essere attuate in sede di PI.
- 77bis.2** Ai sensi dell'art. 39 **"inquinamento atmosferico"** del PTCP, il PI:
- 1) verifica e valuta, per le eventuali previsioni di espansione delle aree produttive, se limitrofe alle aree urbane, gli effetti sulla situazione ambientale in relazione alle preesistenze, adottando gli opportuni accorgimenti localizzativi e tecnologici e individuando gli interventi di mitigazione degli impatti;
 - 2) provvede a localizzare le eventuali fonti inquinanti più significative presenti sul territorio, quali gli impianti industriali ad elevato indice di rischio di inquinamento atmosferico (emissioni puntuali) da assoggettare a controllo programmato ed incentivando l'eventuale rilocalizzazione degli stessi, ove necessario, in zone più idonee, anche attraverso lo strumento del credito edilizio;
 - 3) incentiva le costruzioni a basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
 - 4) individua i tratti stradali con flussi veicolari superiori ai 1500 veicoli/h (ora di punta) al fine di prevedere sistemi di riduzione delle emissioni tramite: diversa organizzazione dei flussi veicolari, incentivo di modalità di trasporto diverse e meno inquinanti, realizzazione di sistemi di abbattimento fisico meccanico, ecc.
- 77bis.3** Ai sensi dell'art. 40 **"inquinamento idrico"** del PTCP, il PI:
- 1) prevede norme rivolte a tutelare la qualità ecologica delle acque superficiali;
 - 2) individua le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo ove sia possibile l'obbligo e le modalità di allacciamento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque (PTA);
 - 3) incentiva la realizzazione di impianti di riciclo delle acque.
- 77bis.4** Ai sensi dell'art. 41 **"inquinamento del suolo"** del PTCP, il PI specifica, per i diversi sistemi territoriali che articolano il territorio comunale, il rapporto tra superfici urbanizzate e superfici naturali, valutando gli esiti delle proprie previsioni sul consumo complessivo di suolo. Nel caso in cui le previsioni di piano modifichino il rapporto esistente a favore delle superfici urbanizzate, sarà necessario prevedere norme che garantiscano, attraverso specifici interventi di compensazione sui suoli naturali, un saldo positivo degli effetti qualitativamente rilevanti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque (PTA).
- 77bis.5** Ai sensi dell'art. 42 **"inquinamento acustico"** del PTCP, il PI:
- 1) provvede a classificare il territorio di competenza nelle sei classi acusticamente omogenee fissando per ognuna di esse diversi limiti di ammissibilità di rumore ambientale;
 - 2) prevede azioni ed interventi volti a non superare i limiti di emissione acustica previsti dalla normativa vigente per le zone residenziali, edifici pubblici e sensibili attraverso la dissuasione dei flussi di traffico, l'attuazione di tutti gli accorgimenti strutturali che limitano le emissioni, ecc.;
 - 3) prescrive adeguati interventi di mitigazione acustica al fine di qualificare gli edifici destinati ad attività produttive, attività commerciali non di vicinato e attività ricreative non occasionali.
- 77bis.6** Ai sensi dell'art. 44 **"inquinamento luminoso"** del PTCP, si prescrive per gli impianti di illuminazione artificiale un limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla loro sorgente demandando al PI la disciplina delle tipologie, delle densità e della potenza delle illuminazioni esterne in modo tale da limitare il disturbo per la fauna selvatica e per la vegetazione.
- 77bis.7** Ai sensi dell'art. 45 **"inquinamento da radon"** il PI individua norme incentivanti per il risanamento degli edifici esistenti e la prevenzione nella nuova edificazione.

77bis.8 Per l'inquinamento elettromagnetico si demanda ai precedenti artt. 28 e 29.

TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

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

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

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

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

della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

- 5) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

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

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

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

79.10 In attesa dell'approvazione da parte della Giunta Regionale dei criteri e degli obiettivi di recupero di cui all'art. 7 della L.R. 14/2017, gli ambiti urbani di rigenerazione già individuati dal PAT ed assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sono:

- 1) Le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (art. 53);
- 2) Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud; (art. 54)
- 3) Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi. (art. 55)

79.11 Il PAT recepisce le “definizioni uniformi” sancite in sede di Conferenza di Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016. L'applicazione delle nuove definizioni, così come approvate con DGRV n. 669/2018, allegato B, decorrerà dalla data di efficacia della Variante di adeguamento del PI, in coerenza con il nuovo REC, adeguato al RET che, tuttavia, non comporterà alcuna modifica alle previsioni dimensionali del Piano Regolatore Comunale vigente, la cui capacità edificatoria rimarrà calcolata in base ai criteri già fissati dal PI vigente.