

COMUNE DI VERONA U Protocollo N.0392705/2025 del 23/10/2025 Fascicolo 6.1 N.26/2023						
VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTRC E AL PTCP ART. 15 DELLA L. R. N.11/2004 – OSSERVAZIONI PERVENUTE						
N.°	N.° PG	DATA PG	SOGGETTO	SINTESI del CONTRIBUTO	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE	ESITO CDS
1	306387	21/08/2025	Arch. Michelangelo Pivetta	L'osservante chiede di modificare il tracciato dell' <i>infrastruttura di mobilità: viabilità di progetto a scala urbana e territoriale</i> – art. 66 delle NTA- come rappresentato nella TAV. 4.1, portandolo a non intersecare l'area relativa alla scheda norma del PAQE denominata “Porte della città,”Allegato K”, oggetto del PUA denominato “P.U.A. ADIGE JEWELS” sito in Viale del Brennero”, Località Nassar - Parona - ATO 2, per la seguente motivazione: il tracciato rappresentato nella Tav. 4.1 non corrisponde né a quello rappresentato nel PTCP – tav. 4A- né a quello rappresentato nel PAT del 2007, né al tracciato rappresentato nella Tav. 4 del PI vigente, risultando quindi in difformità con detti strumenti ed in contrasto con il PAQE.	Premesso che i tracciati delle <i>infrastruttura di mobilità: viabilità di progetto a scala urbana e territoriale</i> , rappresentati nella Tav. 4.1, definiscono l'azione strategica di collegamento viario ed hanno valore meramente indicativo, e pertanto il tracciato viabilistico rappresentato non costituisca un vincolo, si conviene tuttavia di modificare il tracciato come da disegno allegato (allegato n. 1), rendendolo maggiormente aderente alla grafia rappresentata nella Tav. 4A del PTCP. Si ritiene l'osservazione accoglibile .	
2	306625	21/08/2025	Arch. Giaracuni Marco	L'osservante chiede di stralciare la <i>fascia di rispetto- infrastrutture per la mobilità</i> - art. 24 delle NTA- relativamente al tratto di via Fincato compreso all'interno del <u>centro abitato</u> (come rappresentato con la variante n. 29 al PI) e all'interno dell'ambito di <u>urbanizzazione consolidata</u> (come rappresentato nella Tav. 4.2 della Trasformabilità), in quanto ritiene che detta fascia si ponga in contrasto con tali individuazioni.	La fascia di rispetto derivante dagli art. 7 e 9 del PAQE, riportata nella Tav. 1 dei vincoli e di cui all'art. 24 delle NTA, non si pone in contrasto con le definizioni di urbanizzazione consolidata e di centro abitato, semplicemente determina, come stabilito dal PAQE stesso, che in caso di nuovi insediamenti vada garantita la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura; si ritiene tuttavia che l'aver aggiunto alla definizione riportata all'art. 24.1 che dette fasce sono esterne al tessuto consolidato, non sia coerente con la rappresentazione grafica: si propone quindi lo stralcio di tale aggiunta, mantenendo invece, per la ragione in premessa, la rappresentazione della fascia in Tav. 1. Si ritiene pertanto l'osservazione parzialmente accoglibile .	
3	308243	22/08/2025	Arch. Marcello Verdolin	L'osservante chiede che nell'ambito della collina C1 <i>zona SIC di tutela naturalistica</i> sia possibile il cambio di destinazione di uso degli immobili non più adibiti ad attività agricola, come per le zone a prevalente destinazione agricola, di cui agli art. 153 e 154 delle NTO del PI.	Osservazione non pertinente , in quanto il PAT non interviene con una disciplina operativa relativa ai cambi d'uso, disciplina che è propria del Piano degli Interventi.	
4	312594	27/08/2025	Arch. Policante Giovanni	L'osservante invia una nota rivolta all'ufficio Piani attuativi, di riscontro ad una loro richiesta di verifica del PUA denominato “ <i>Forte Albrecht – Parco Ottocento</i> ” rispetto alla variante in oggetto, ritenendo vi sia un errore cartografico nella rappresentazione nella Tav. 4, quadrante nord ovest, del tracciato relativo all' <i>infrastruttura di mobilità: viabilità di progetto a scala urbana e territoriale</i> – art. 66 delle NTA- , non trovando quest'ultimo corrispondenza né nel PTCP, né nel PI; ritiene che tale tracciato non comporti salvaguardia, non avendo valore prescrittivo.	La richiesta è analoga, per contenuto, alla n. 1. Per le medesime valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile .	
5	325420	09/09/2025	Arch. Antonio Moretti	L'osservante chiede che venga stralciato dall'allegato D Patrimonio di Archeologia Industriale la torre dell'acquedotto (rep. 150) presente all'interno dell'ambito del PUA, in corso di approvazione, relativo l'area ex Tiberghien. Evidenzia che detto manufatto non è oggetto di vincolo da parte della Sovrintendenza, la quale ha dato parere favorevole al PUA.	In considerazione del parere favorevole della Sovrintendenza al PUA di cui all'istanza PG 209613 il 9 giugno 2022, che nulla osserva rispetto alla demolizione dell'immobile denominato <i>Serbatoio dell'acqua</i> , si ritiene l'osservazione accoglibile . Valuterà tuttavia la ditta se mantenere tale immobile quale valore testimoniale della storia del quartiere di San Michele.	
6	342999	23/09/2025	Acciaierie di Verona SpA	L'osservante narra la storia della pianificazione dell'area di proprietà sita in Lungadige Galtarossa, evidenziando, in particolare, la sentenza n. 678 del 2013 che annullò, con effetto automatico, le previsioni del PAT che destinava la parte dell'ambito a nord della ferrovia quale <i>contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi</i> e la parte a sud a <i>parco dell'Adige</i> , determinando che su dette aree continuasse ad applicarsi la disciplina del previgente PRG approvato con DGR n. 1750/1975. Chiede quindi, anche alla luce della suddetta sentenza che: 1) tutte le aree sulle quali insiste lo stabilimento vengano disciplinate come aree di urbanizzazione consolidata (art. 50 NTA); in subordine che anche l'area a sud della ferrovia venga destinata a <i>contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi</i> e disciplinata dall'art. 55 delle NTA; 2) venga corretta all'art. 55.8 la denominazione <i>Acciaierie Veronesi SpA</i> in luogo di <i>Acciaierie Veronesi</i> ; 3) venga spostato più a sud il limite fisico all'edificazione verso l'Adige, a delimitare il confine tra l'urbanizzazione consolidata ed il parco dell'Adige; 4) che le aree interessate vengano incluse nell'ATO 4 <i>Città della Trasformazione -Verona Sud</i> , anziché all'ATO 5 <i>Ambito agricolo rurale est</i> . 5) che la delimitazione dell'ambito di interesse paesaggistico-ambientale del PAQE rappresentato nella Tav. 1_4 dei vincoli venga spostato più a sud, come rappresentato nella tav. 3A del PAQE e secondo il limite dell'urbanizzazione consolidata del PAT; 6) con riferimento alla Tav. 2_4 delle invarianti che venga stralciato l'edificio denominato <i>Reperto laminatoio</i> (rep. n. 118), introdotto ex novo con la variante, in quanto: è solo parte di un immobile in parte già demolito; non è percepibile dalla pubblica via; nella scheda di variante viene individuato quale elemento da conservare il manto di copertura, che è stato oggetto di rifacimento completo negli anni 80-90 ed è costituito da pannelli contenenti fibra di amianto; la collocazione nel cuore dello stabilimento non ne prefigura un uso diverso da quello industriale, che necessita di ammodernamenti non compatibili con i vincoli posti.	Premesso che l'adeguamento alla sentenza n. 678 del 2013 è avvenuta in sede di approvazione della variante al PAT di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017, approvata con DCC n. 27/2021, con la modifica dell'art. 55 <i>Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</i> delle NTA del PA, stabilendo che <u>nell'ambito occupato</u> dalle Acciaierie Veronesi continuasse ad applicarsi la disciplina del previgente PRG del '75, non si ritengono accoglibili le osservazioni n. 1, n. 3 e n. 4 in quanto le richieste superano i confini della variante in oggetto, che costituisce un mero adeguamento agli strumenti urbanistici superiori. Quanto proposto verrà quindi valutato con la variante al PAT in itinere. Per la medesima ragione si ritiene invece accoglibile l'osservazione n. 5, proponendo l'adeguamento nella tav. 1 del perimetro dell' <i>Ambito di interesse paesaggistico ambientale</i> (art. 9 delle NTA); circa l'osservazione n. 2, si ritiene accoglibile la modifica della denominazione, correggendo il refuso; circa l'osservazione n.6, in considerazione che la tutela già imposta sui fabbricati siti sulla fascia lungo Lungadige Galtarossa garantisce la memoria storica dell'importante sito industriale Ex Galtarossa, si ritiene l'osservazione accoglibile . Si propone quindi l' accoglimento parziale .	

7	343095	23/09/2025	Cattolica Beni Immobili S.r.l	L'osservante chiede di stralciare dalle architetture del '900 il magazzino generale ricambi (rep. 278) e la centrale termo-frigorifera (rep. n. 279), sulla base di una serie considerazioni, che qui si riassumono ed ordinano per argomento: 1) il vincolo posto sugli immobili da conservare, unitamente al vincolo elettrodotti che interessa l'area, comprometterebbe la riqualificazione dell'area, limiterebbe le potenzialità edificatorie e la composizione urbanistica, rendendo l'operazione immobiliare antieconomica; afferma che la scelta degli immobili da tutelare non risponde a reali motivi di rilevanza urbanistica né ad esigenze di valorizzazione del suolo, né a ragioni ambientali e sociali; 2) ritiene che la scheda norma n. RA 40-23B1 sia decaduta non avendo la ditta sottoscritto l'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, tuttavia l'Amministrazione si è mostrata inadempiente nel formalizzare la decadenza, richiesta dalla ditta via PEC il 12 marzo 2024; evidenzia che l'attuale normativa vigente sull'area sia quella regolativa del tessuto produttivo della ZAI- Ambito 2 (art. 113 delle NTO); 3) evidenzia che la variante al PAT 2025 non modifica la disciplina dell'area, che rimane normata dagli art. 53 e 54 del PAT vigente; 4) sottolinea che nel Documento Preliminare del nuovo PAT non vi è riferimento ad addizioni di edifici da tutelare quali <i>Architetture del '900</i>, né nella delibera di fine concertazione; 5) evidenzia che il PAQE include l'area tra le <i>aree produttive (prg vigente)</i>; lo stesso strumento non elenca le <i>architetture del '900</i>; osserva che non sono state rese pubbliche le definizioni di metodo descrittivo storico-culturale, degli apparati bibliografici, sulla scelta degli elementi da sottoporre a tutela come architetture del '900. Segnala a tal riguardo che l'art. 79 del PTRC prevede che la modificazione dell'elenco potesse essere effettuata dal Comune a seguito di adeguata motivazione; ritiene si dovesse elaborare un allegato come fatto per i manufatti di archeologia industriale; sostiene che le uniche motivazioni addotte a sostegno del vincolo si basano sul presunto valore architettonico dell'immobile derivante da valutazioni di carattere astratto e meramente estetico, prive di effettivo rilievo storico-culturale; ritiene l'intervento un buon intervento di semplice ingegneria industriale. 6) critica l'art. 36 delle NTA nella sua nuova definizione, ritendola incomprensibile.	Relativamente alle considerazioni dell'osservante: 1) si esplicita che il vincolo viene posto a tutela di una testimonianza che rappresenta un momento di profonda trasformazione della storia dell'architettura, riflettendo i cambiamenti sociali, economici e culturali del secolo, assolvendo quindi ad una necessità legata innanzi tutto alla memoria storica; si ritiene la considerazione soggettiva; 2) si conviene che la previsione operativa relativa alla SN RA 40-23b1 sia decaduta per decorrenza dei termini in data 6 giugno 2025 e che, sull'ambito, sia applicabile, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, la disciplina regolativa, nello specifico quella del tessuto produttivo della ZAI storica – ambito II – art. 113 delle NTO del PI- con le limitazioni della salvaguardia presenti a seguito dell'adozione della variante n. 56 al PI sulla logistica; si ritiene che la considerazione non avvalori la richiesta dello stralcio; 3) quanto evidenziato appare corretto, con la precisazione che in seguito all'adozione del nuovo PAT entreranno in vigore le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004; si ritiene che la considerazione non avvalori la richiesta dello stralcio; 4) il Documento Preliminare del nuovo PAT, ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 11/2004, contiene gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio: tra esse, la strategia architetture del '900 è presente nel telaio storico-culturale (vedi cap. 4.2 del Documento Preliminare medesimo); è compito, invece, del PAT, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004, individuare le invarianti di natura architettonica, quali quelle in oggetto; si ritiene pertanto la considerazione non avvalori la richiesta dello stralcio; 5) la scelta degli edifici da tutelare come architetture del '900, ulteriori rispetto a quelli individuati dal PTRC e a quelli individuati in <i>“Verona nel Novecento – opere pubbliche, interventi urbanistici, architetture residenziali dall'inizio del secolo al ventennio (100-1940)”</i> di Mariastella Vecchiato, è stata effettuata attraverso specifiche analisi/schedature, facenti parte del quadro conoscitivo; si condivide di rendere pubbliche dette analisi/schedature, allegandole alla Relazione di variante; 6) la norma all'art. 36.10 preserva le architetture del '900 vietandone la demolizione, consentendo, nelle more di approvazione del PI, che conferirà loro specifici gradi di intervento, interventi di tipo conservativo; si ritiene la considerazione inconferente rispetto alla richiesta di stralcio. Valutato tutto quanto sopra, si ritiene l'osservazione non accoglibile, tuttavia si propone, dividendo la considerazione di cui al punto 5), di integrare la Relazione di variante con le analisi/schedature delle architetture del '900 non derivanti da altre fonti.	
8	343112	23/09/2025	Arch. Paolo Richelli	Con riferimento al manufatto di archeologia industriale denominato Officine Cardi- Palazzina uffici (rep. 41 allegato D), verificando l'impossibilità di mantenere i paramenti decorativi del manufatto, come prescritto dalla categoria T4 di appartenenza, propone di rivedere la definizione di detta categoria, consentendo anche la sostituzione e ricomposizione degli apparati decorativi nel rispetto della tipologia e morfologia originari.	Condividendo le motivazioni apportate a sostegno dell'osservazione, si propone di modificare la definizione della categoria T4, di cui all'Allegato D, nei seguenti termini: aggiungere dopo la parentesi.: <i>“Gli elementi decorativi potranno essere, in caso di dimostrata impossibilità di recupero, sostituiti con elementi analoghi e coerenti con l'impostazione architettonica e decorativa del fabbricato”</i> (secondo tale definizione l'ipotesi progettuale rappresentata con l'osservazione andrà rivista proponendo elementi decorativi verticali). Si propone quindi l'accoglimento nei termini sopra descritti.	
9	343127	23/09/2025	Arch. Paolo Richelli	Con riferimento al manufatto di archeologia industriale denominato Caseificio Basson (rep. 172 allegato D), propone lo stralcio dell'intera scheda o, in subordine, la conservazione di due manufatti (punto vendita e porzione uffici); la richiesta è motivata da ragioni legate al mondo dell'impresa e dall'impossibilità di attuare la scheda norma M1-37 che interessa l'intero ambito produttivo e prevede l'insediamento di 7000 mq di Sul produttiva (compreso l'esistente).	Considerato che la seconda proposta presentata con l'osservazione prevede il mantenimento di due edifici del vecchio Caseificio (la palazzina uffici risalente al 1938 e lo spaccio risalente al 1958) e ritenendo che detti edifici, rappresentativi dell'attività produttiva, preservino la memoria storica del vecchio caseificio, si propone l'accoglimento dell'osservazione nei termini indicati.	
10	343136	23/09/2025	Studio Legale Associato Misino – Poggi	L'osservazione ha i medesimi contenuti dell'osservazione n. 4.	Per le medesime valutazioni delle osservazioni n. 1 e 4, si ritiene l'osservazione accoglibile.	
11	363483	07/10/2025	Verona Servizi Logistici s.r.l.	L'osservante contesta, in termini generali, l'inserimento nel PAT di manufatti di archeologia industriale non già elencati da strumenti di rango superiore; chiede quindi, relativamente al fabbricato denominato Conceria Pellami A.G. Fratelli Rossi rep. n. 120 dell'Allegato D, di stralciare dal vincolo la parte sita a sud, in coerenza con il PI (che esclude la porzione posta a sud dalla classificazione di Edificio di valenza ambientale- sez. 5 rep. Norm-), ritenendo di ottenere una maggiore valorizzazione del bene attraverso la demolizione di tale corpo.	Premesso che la possibilità da parte dei Comuni di implementare l'elenco delle archeologie industriali è contemplata dal PTRC, si condivide quanto proposto con l'osservazione, in quanto la demolizione della parte indicata consentirà una maggior valorizzazione del corpo primitivo. Si ritiene quindi l'osservazione accoglibile.	
12	369811	09/10/2025	Ufficio Pianificazione Territoriale	Viene chiesto di correggere alcuni refusi presenti nell'Quadro Conoscitivo relativi ai giardini storico-architettonici	Trattandosi di refusi, si ritiene l'osservazione accoglibile.	