

PAT

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO
DELLE PREVISIONI PAQE

Sindaco

Damiano Tommasi

Vice Sindaca - Assessora all'Urbanistica

Avv. Barbara Bissoli

Coordinatore Area Territorio

Arnaldo Toffali

Pianificazione Urbanistica

Arnaldo Toffali - Dirigente

Chiara Tassello

Stefano Menini

Roberto Carollo

Emanuela Zorzoni

Silvia Ederle

Veronica Lupato

SITI

Ernesto Caneva

Andrea Zenatto

Marco Ceschi

Matteo Baccara

Responsabile del Procedimento

Donatella Fragiaco

Doc

DOCUMENTO PRELIMINARE

INDICE

1. Premesse ed obiettivo della Variante
2. Iter procedurale

Allegato

Estratti NTA e schede PAQE

1. Premesse ed obiettivo della Variante

“Il Piano d’area è uno strumento di specificazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e si sviluppa per ambiti determinati che richiedono specifici, articolati e multidisciplinari approcci alla pianificazione.

Previsti con la L.R. 61/1985 sull’assetto e il governo del territorio, i Piani di Area hanno assunto valenza paesistica per effetto della L.R. 9/1986, predisposta in adeguamento alla L.431/1985 (c.d. legge Galasso), recante disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse naturalistico-ambientale.

Come il PTRC anche i Piani di Area costituiscono strumenti di pianificazione che nel disegno di governo del territorio regionale presentano carattere sovraordinato rispetto a tutti gli altri piani. Obiettivo primario della pianificazione di area vasta è la valorizzazione delle specificità locali in una logica di sistema territoriale, secondo una metodologia di co-pianificazione che promuove le dinamicità presenti negli enti locali e nelle diverse amministrazioni provinciali e punta a creare una rete di rapporti portatori di risorse e capacità diverse.

L’esperienza acquisita nella formazione dei piani di area ha consentito di orientare la pianificazione territoriale verso una sempre maggiore incisiva compenetrazione degli aspetti legati alla tutela del territorio e della risorsa ambiente, nelle sue varie forme e caratteristiche, con quelli connessi allo sviluppo equilibrato dei territori.”¹

Con DCR n. 69/1999 la Regione Veneto approvò un apposito **Piano di Area per il Quadrante Europa (P.A.Q.E.)**, in considerazione dell’importanza che esso riveste per l’area veronese intesa quale cerniera di relazioni internazionali ed interregionali.

L’ambito interessa il territorio del Comune di Verona e di altri 23 Comuni della Provincia, su cui insistono infrastrutture di grande scala quali l’aeroporto, il nodo ferroviario, assi viari autostradali, l’interporto e altre, *“per cui si richiede un coordinamento sia delle sedi dello sviluppo che delle misure di protezione di ambienti e paesaggi assai qualificati”.*²

Il PAQE fissa una serie di **obiettivi** e delinea **progetti strategici**. Raggruppa gli obiettivi in sistemi organici (*relazionale e delle infrastrutture della mobilità, delle aree produttive e luoghi dell’innovazione, dell’ecosistema, dei paesaggi aperti e urbani, dei beni storico – culturali, ricreativo e del tempo libero*) e detta per essi specifiche normative. Inoltre, per taluni ambiti facenti parte del paesaggio urbano, il PAQE effettua specifiche considerazioni e valutazioni (il *Campus arena nuova*, il *Liston Nuovo*, gli *Orti del Saval*, i *Prà del Chievo*, le *reti idrauliche storiche*, i forti, etc).

Con DCR n. 61 del 17 novembre 2003 la Regione Veneto approvò la **Variante n. 1** al PAQE, con la quale venne modificato l’art. 76 *Aree contenenti manufatti di archeologia industriale* ed introdotta una specifica scheda per l’area delle **ex cartiere di Basso Acquar**.

Con DGR n. 3446 del 7 novembre 2006 la Regione Veneto approvò la **Variante n. 2**, con la quale vennero puntualmente disciplinate sette aree comprese nel territorio comunale di Verona, così denominate: **Quadrante europa, Ex Opificio Tiberghien, Agorà della Croce Bianca, Ecocittà del Crocione, Porte della città, Ecoborgo di mezzacampagna, Parco per gli sports equestri “la nuova Contina”**.

Con DGR n. 3955 del 12 dicembre 2006 venne approvata la modifica degli art. 28 **Polis Paradeisos** (ex scalo merci) e dell’art. 29 **Athaeneum** (Università di Borgo Roma), venne

¹ Estratto da relazione PAQE DCR n. 69/1999

² da Relazione PAQE DCR n. 69/1999

introdotto l'art. 96 *Punti attrezzati per il turismo all'aria aperta* e corretto l'allegato J relativo all'*Ex Opificio Tiberghien*.

Infine, con DGR n. 1175 dell'11 agosto 2020, è stata approvata la **Variante n. 5** che modificò l'art. 30 *Ecoborgo di mezzacampagna* e l'art. 49 *Siti con impianti di recupero e/o smaltimento rifiuti* delle Norme Tecniche.

Il PAQE venne recepito integralmente nel PAT approvato con DGR n.4148 del 18 dicembre 2007, sia a livello cartografico che normativo.

Le aree sopra evidenziate vennero definite *Ambiti disciplinati dalle varianti n. 1 e n. 2 al PAQE*, la cui normativa, art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione, richiama tout court, per gli interventi ammessi e per le modalità attuative, le disposizioni del PAQE.

Le previsioni del PAQE vennero poi assunte dal primo Piano degli Interventi, approvato con DCC n. 91 nel 2011, che, nella disciplina programmatica, definisce le aree interessate *Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della var. n. 2 al PAQE*, e le sottopone all'approvazione di un PUA "che costituisca adeguamento del PI al PAQE" (art. 114 comma 4 delle NTO).

Con la variante al PAT di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, approvata con DCC n. 27 il 10 giugno 2021, le aree sopra elencate, non già ricadenti in ambiti di urbanizzazione consolidata, vennero riconosciute in deroga ai limiti stabiliti con la DGR 668/2018, ai sensi dell'art. 12 della medesima legge.

Con DGC n. 771/2023 l'amministrazione Comunale ha dato formale avvio alla **revisione del Piano Regolatore Comunale (PRC)**.

Riporta la suddetta deliberazione: *"il PAT approvato nel 2007 riguardava una situazione economico-sociale assai differente da quella odierna, secondo una prospettiva espansiva delle dinamiche economiche, immobiliari ed urbanistiche, in un momento nel quale non erano così incisive le politiche sul contenimento del consumo di suolo, sulla riforestazione e sulla rinaturalizzazione del territorio comunale; inoltre i cambiamenti avvenuti negli ultimi anni in seguito al manifestarsi della crisi economica e dell'emergenza sanitaria, uniti alle nuove acquisizioni in materia legislativa urbanistica, edilizia ed ambientale, all'intervenuta pianificazione sovraordinata, anche mirante alla riduzione dei rischi ambientali, nonché i cambiamenti climatici in atto, hanno cambiato in termini sostanziali il contesto ambientale e legislativo rispetto a quello che ha generato il primo Piano di Assetto del Territorio; (omissis)....la revisione della strumentazione urbanistica comunale è quindi uno degli obiettivi del DUP 2023-2025, approvato con DCC n. 21 in data 20.04.2023, che prevede la revisione del quadro conoscitivo del PAT, a partire da acquisizione e analisi dei dati aggiornati; lo svolgimento della fase partecipativa preordinata alla revisione del PRC; la definizione della nuova strumentazione urbanistica, promuovendo la transizione ecologica, la rigenerazione urbana sostenibile, un sistema di mobilità integrato e sostenibile, la riforestazione e la rinaturalizzazione del territorio comunale, la riqualificazione edilizia ed ambientale, nonché l'housing sociale; (omissis)....a partire dall'avvenuto adeguamento, con DCC n. 27/2021, alla legge regionale 14/2017, una manovra organica e strutturale nella direzione del contrasto al consumo di suolo è conseguibile solo nell'ambito di un riordino generale degli obiettivi e delle scelte di carattere urbanistico che riguardino una strategia unitaria di rigenerazione e di drastico contenimento dei processi di trasformazione del suolo naturale, oltre che di rinaturalizzazione e riforestazione del territorio; (omissis)....i processi da mettere in atto risultano trasversali rispetto ad altri obiettivi dell'Amministrazione, quali la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed*

ambientali, la mobilità sostenibile, l'inclusione sociale e lo sviluppo economico, recuperando così il significato originale dell'urbanistica come progetto della qualità e del benessere, la sua dimensione proiettiva ed i suoi valori collettivi per migliorare il senso civico e l'appartenenza ai luoghi “.

Gli obiettivi descritti nella suddetta deliberazione sono stati meglio focalizzati con il **Documento preliminare di PAT**, approvato DGC n. 1359 il 30 dicembre 2024, il quale, sulla scorta di una serie di analisi territoriali, demografiche e socioeconomiche, paesaggistico-ambientali, sulla mobilità ed i trasporti, geologiche, agronomiche ed alla luce degli esiti di una ampia fase di ascolto, così esamina: *“Nello scenario odierno caratterizzato da condizioni di incertezza e di instabilità si pone, così, la necessità di progetto che sappia coniugare fattibilità economica ai principi della sostenibilità e che sappia esprimere progettualità integrate volte al contenimento del consumo di suolo; all'attribuzione di valori condivisi alle qualità della città e del suo territorio, alla efficienza ed efficacia del sistema della mobilità e soprattutto di quella sostenibile, al risparmio energetico, alla cura della città e del territorio e all'uso rigoroso, responsabile ed efficace delle risorse patrimoniali e ambientali per la città futura e per la sua dotazione ecologica, all'innovazione nei settori economici dell'industria, inclusa la produzione edilizia, dei servizi, dell'agricoltura.*

È proprio a partire dalle molteplici qualità che la città esprime, da quelle evidenti e indiscutibili, a quelle latenti da riscoprire e tornare a valorizzare, a quelle da conseguire nuovamente per un futuro durevole e sostenibile, che una nuova idea di pianificazione e gestione urbanistica potrà affermarsi come laboratorio permanente di un nuovo ciclo urbanistico.

La nuova strategia è stata costruita su riordino delle progettualità esistenti e aggiornamento del quadro conoscitivo soprattutto con riferimento all'attuazione degli interventi programmati in passato, ponendo l'attenzione su quelli che non hanno conseguito alcuna operatività e su quelli che si sono arenati durante l'iter attuativo per il venir meno della sostenibilità economica-finanziaria delle trasformazioni originariamente previste; nonché sul reale stato di offerta dello standard urbanistico, delle attrezzature e servizi di carattere pubblico, base indispensabile per riorganizzare una proposta qualitativa e concreta di riduzione delle carenze qualitative di standard e di implementazione di una nuova politica che risponda alle esigenze attuali e future della collettività e alla domanda di nuove tipologie di servizi sollecitate dalle istanze di “prossimità” e “cura” contenute nelle linee programmatiche 2022- 2027.”³

Inoltre, relativamente all'uso del suolo, riporta: *“La prospettiva strategica, rivolta a una rigenerazione urbana sostenibile e a una concreta transizione ecologica porta inevitabilmente a traguardare le prospettive future di sviluppo dentro la città esistente – così come ha preso forma nella sua lunga storia - all'interno della sua fisionomia e impronta attuali, a contrastare le istanze di consumo/spreco di suolo limitando la crescita fisica della città futura e insieme contribuendo alla rigenerazione ambientale e naturale del suolo che è stato precedentemente antropizzato e urbanizzato. Ridurre o azzerare il consumo di suolo non rappresenta un mero esercizio contabilistico (o di monitoraggio): esistono molti metodi per misurare il consumo di suolo e molte sono le variabili che intervengono nella sua misurazione (uno per esempio è quello di ISPRA - Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale con SNPA – Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente) in ragione delle finalità per le quali si esegue il calcolo (ambientali, urbanistiche, agricole, naturalistiche). La scelta del PAT è quella di fare*

³ da Documento Preliminare cap 1.1 Aggiornare la strumentazione urbanistica vigente dentro una nuova politica di piano

propria la strategia della rigenerazione urbana adottando comportamenti che favoriscano un uso parsimonioso del suolo dal punto di vista quantitativo, ma soprattutto aderire a un vero e proprio progetto di suolo, in senso qualitativo e rigenerativo sotto il profilo ecosistemico. Un progetto sul suolo integrato a un'altra relevantissima risorsa ambientale per Verona, rappresentata dall'acqua, dalle sue risorse idriche in generale superficiali e sotterranee. (....). Per Verona, con riferimento alle competenze che il PAT può assumere in materia, si pone l'esigenza di riordinare con fermezza e con criteri nuovi le misure che riguardano il consumo quantitativo di suolo (della sua valorizzazione qualitativa si è trattato in precedenza) da una parte prendendo atto delle disposizioni per il suo contenimento contenute nella L.R. 14/2017 e in altri documenti regionali; dall'altra nella consapevolezza che tali discipline e tecnicismi contabili, pur costituendo "le regole gioco", non esauriscano le responsabilità e le azioni necessarie per un uso corretto del suolo e per una azione pianificata di contrasto al suo consumo e spreco. Peraltro, l'assunzione della sfida della rigenerazione urbana sostenibile e il perseguimento di una morfologia sempre più compatta e coesa della città, obiettivi peraltro già presenti nel PAT vigente, aiutano a qualificare gli obiettivi quantitativi di contenimento".⁴

Infine, sulle aree disciplinate dal PAQE, riporta: *"Per quanto riguarda gli ambiti disciplinati dal PAQE non hanno ancora trovato attuazione l'Agorà della Croce Bianca, l'Ex Seminario, l'Ex Scalo Merci e la nuova Contina, mentre sono in corso i PUA relativi all'Ex Tiberghien ed alla Porta del Nassar. L'ambito della Marangona ha invece recentemente completato il percorso approvativo, attraverso una nuova definizione degli orientamenti strategici che la interessano. Sia per gli ambiti non ancora compiuti che per le progettazioni in corso, andrà necessariamente effettuata una verifica di coerenza rispetto alle nuove strategie del PAT".⁵*

Tutto quanto sopra premesso, la variante proposta vuol rappresentare proprio la verifica di coerenza rispetto alle nuove strategie del PAT annunciata nel Documento Preliminare.

Saranno quindi analizzate tutte le previsioni operative previste da PAQE, evidenziando quelle comprese nell'*impronta* della città compatta e quelle esterne all'*impronta*; quelle non coerenti con il telaio ecologico-ambientale che integra il Documento Preliminare del PAT; quelle che sono state fatte proprie dal Piano degli Interventi attraverso specifiche schede norma e accordi ex art. 6 della L.R. 11/2004 e quindi già sottoposte a valutazioni ambientali e quelle la cui normativa, invece, rimanda direttamente al PAQE; quelle che hanno visto attuazione e quelle che, a distanza di circa 20 anni dall'approvazione, non si sono ancora attuate.

Specifiche considerazioni verranno effettuate sulla rispondenza delle previsioni alle esigenze della collettività, sulla natura rigenerativa o meno delle trasformazioni previste, sull'uso corretto del suolo, etc. secondo le nuove strategie urbanistiche sopra riportate.

Dalle analisi emergeranno quindi quali delle previsioni PAQE vanno sottratte, ovvero modificate, dando loro una diversa disciplina urbanistica.

2. Iter procedurale

"Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale e urbanistica, i piani di assetto del territorio comunali e intercomunali possono contenere proposte di

⁴ da Documento preliminare cap. 5.2 *Un progetto di cura, rigenerazione e valorizzazione dell'esistente -Un articolato progetto di suolo per l'adattamento climatico, la contrazione al consumo e la rigenerazione delle risorse ambientali*

⁵ da cap. 3.2 Aggiornamento del quadro conoscitivo,

modificazione al piano territoriale regionale di coordinamento purché tali proposte abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale. In tale caso la modifica è approvata dalla Giunta regionale subordinatamente all'acquisizione del parere della competente commissione consiliare e acquista efficacia ai sensi del comma 8".

Il comma 10 dell'Art. 25 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano territoriale regionale di coordinamento* della L.R. 11/2004 sopra riportato, prevede la possibilità che i PAT contengano modificazioni del PTRC, di cui il PAQE è strumento di specificazione, aventi carattere meramente operativo e non strategico, stabilendone la procedura.

Alla luce del suddetto comma, si profila quindi il seguente iter tecnico-amministrativo.

Secondo l'art. 14 della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del presente Documento Preliminare e della fase della concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2004, la variante al PAT verrà sottoposta al Consiglio Comunale per l'adozione; entro 8 giorni dall'adozione verrà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Successivamente la variante adottata verrà trasmessa, con le controdeduzioni del Comune, alla Regione, per l'approvazione delle modifiche al PAQE proposte.

A seguito della Deliberazione regionale, la variante verrà quindi trasmessa in Provincia per l'approvazione definitiva ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e acquisterà efficacia 15 giorni dopo la pubblicazione nel BUR del provvedimento di approvazione.

Alternativamente alla procedura ex art. 14 della L.R. 11/2004, potrà essere seguita la procedura concertata con la Provincia di cui all'art. 15 della medesima legge.

Per quanto riguarda le procedure di valutazione ambientale, l'approvazione dei Regolamenti Regionali n. 3/2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e n. 4/2025 in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA), entrambi previsti dalla Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024 ad oggetto *"Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)"*, ha introdotto alcune importanti novità operative dell'applicazione delle procedure ambientali nel territorio regionale.

All'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3/2025 è normato il *"Campo di applicazione"* delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 dello stesso regolamento. In particolare, ai sensi dell'art. 5, c. 3, lettera c) « ... Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le seguenti fattispecie già previste dalla legge nonché quelle aventi natura ricognitiva o connesse a sopravvenute necessità di recepimento o rettifica o riferite esclusivamente ad aspetti progettuali di dettaglio: ... c) modifiche di Piani e Programmi, già oggetto di VAS, finalizzate ad incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili; ... ».

Si ritiene, quindi, che la variante in esame non sia da sottoporre a procedura di Valutazione Ambientale Strategica o Verifica di Assoggettabilità, atteso che il Piano d'Area, strumento di specificazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, è stato oggetto di VAS nell'ambito della procedura di formazione del PTRC 2020, oltre che specificamente nell'ambito delle sue procedure di variante.

Relativamente alla Vinca, si ritiene applicabile il D.D.R. n.15/2025, che dispone una modulistica semplificata per le aree esterne ai siti della rete natura 2000 in caso di varianti che non rientrano nel campo di applicazione della VAS.

ALLEGATO

Estratti NTA e schede PAQE

Articolo 14 «Quadrante Europa».

Il territorio definito come «Quadrante Europa» e indicato nella tav. n. 1 del piano di area è costituito dal complesso delle strutture edilizie, delle infrastrutture e degli spazi aperti circostanti, organizzati per l'esercizio delle attività di logistica integrata, di direzione, di organizzazione e promozione delle attività di interscambio relative a prodotti, beni e servizi, comprendendo inoltre la porta dell'innovazione costituita dall'insieme di strutture e opere organizzate per attrarre e concentrare, incoraggiare e potenziare le attività ad alto contenuto innovativo ed in grado di fornire il supporto informativo e tecnologico necessario per rispondere alle esigenze connesse allo sviluppo economico delle imprese veronesi ed elemento fisico di unione tra l'Università e il contesto produttivo veronese.

Il piano di area individua nell'allegato h) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Quadrante Europa" quattro comparti, come disciplinati dalla vigente legislazione urbanistica regionale in cui è stato diviso l'ambito del Quadrante Europa:

C1 comparto dell'interporto Quadrante Europa;

C2 comparto dell'Innovazione Tecnologica;

C3 comparto del nuovo scalo merci;

C4 comparto di riqualificazione paesaggistica Forte Gisella.

Direttive

Il Comune attraverso l'ente gestore dell'area, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) individua i criteri per la riorganizzazione funzionale dell'area e per il miglioramento delle interrelazioni con i luoghi dell'innovazione definiti dal presente piano di area;
- b) individua le opere per l'adeguamento e il potenziamento dell'area quali l'ampliamento degli impianti ferroviari, le nuove viabilità di accesso e di distribuzione, l'arricchimento della dotazione di spazi di sosta e parcheggio, le aree a verde e altro;
- c) prevede il potenziamento delle infrastrutture su ferro presenti all'interno dell'area al servizio dei differenti impianti, dei magazzini Generali del Mercato Ortofrutticolo e di eventuali altre utenze, nonché garantisce un adeguato collegamento su ferro dell'area logistica con la Stazione Cargo presente nell'adiacente Aeroporto Catullo;
- d) indica zone per le necessarie dotazioni di servizi accessori;
- e) fornisce soluzioni urbanistico - architettoniche capaci di dare rappresentatività formale all'intera area;
- f) prevede il trasferimento delle abitazioni presenti all'interno del comparti C1 nell'ambito a sud del suddetto comparto, indicato nell'allegato h) come area residenziale di servizio al Quadrante Europa;
- g) definisce gli indici ed i parametri per l'edificazione delle aree libere di cui al precedente punto f) attraverso strumenti urbanistici attuativi e convenzioni di utilizzo;
- h) prevede specifiche disposizioni normative per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree residenziali di servizio al Quadrante Europa o in altri ambiti all'interno del Quadrante Europa;
- i) individua, classifica e disciplina le aree da destinare a porta dell'innovazione;
- j) definisce i raccordi con il sistema relazionale, il connettivo produttivo circostante e l'Università;
- k) indica i criteri costruttivi del progetto porta dell'innovazione;
- l) individua le aree da destinare alle attività del Consiglio Nazionale delle Ricerche;
- m) individua le opere per l'adeguamento ed il potenziamento della rete infrastrutturale dell'area quali reti ferroviarie, viabilità di accesso e di distribuzione, stazioni e nodi di interscambio spazi di sosta e parcheggio aree verdi, reti di comunicazione ed altre infrastrutture;
- n) definisce i parametri urbanistici – edilizi delle aree di cui al comma 1 del presente articolo secondo le indicazioni dell'allegato h).

Il Comune attraverso il Consorzio Zai può attuare quanto previsto per ogni singolo comparto, anche procedendo per isolati funzionali che corrispondano ad un ambito unitario di intervento,

e che potranno essere individuati con lo strumento attuativo all'interno di ciascun comparto, così come indicato nell'allegato H), anche in assenza della variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale al presente piano di area, mediante l'approvazione di un piano urbanistico attuativo. Nei comparti C1 e C2 il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica può prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa diretta dell'ente gestore consorzio ZAI o ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il consorzio ZAI che determini:

- le modalità degli interventi;
- le specifiche destinazioni insediabili;
- i tempi e la misura del concorso finanziario alle spese di urbanizzazione;
- infrastrutturazione e gestione determinate dal consorzio ZAI;

nonché per gli ambiti residenziali di servizio del Quadrante Europa all'interno del comparto C4 l'attuazione può essere prevista per sub-ambiti funzionali previo convenzionamento con i soggetti aventi titolo.

Prescrizioni e vincoli

Gli interventi previsti nel presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato h) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Quadrante Europa" e nel presente articolo definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto C1 è unificata ed assume classificazione ZTO D speciale - strutture per la logistica, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività logistico distributive, produttive, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso connesse alla logistica;

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto C2 è unificata ed assume classificazione ZTO D speciale - innovazione e ricerca, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive, artigianali, direzionali ad alto contenuto di innovazione tecnologica, attività di ricerca scientifica e di produzione di servizi (biblioteche, sale riunione, sportelli bancari, centri ristorazione, foresterie) e logistico distributiva.

Nei comparti C1 e C2 il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica è approvato su proposta dell'ente gestore consorzio ZAI.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto C3 è unificata ed assume classificazione ZTO F infrastrutture ferroviarie nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: infrastrutture intermodali ferro/gomma, stazioni, servizi tecnologici, attività produttive, direzionali, residenziali connesse all'infrastruttura ferroviaria;

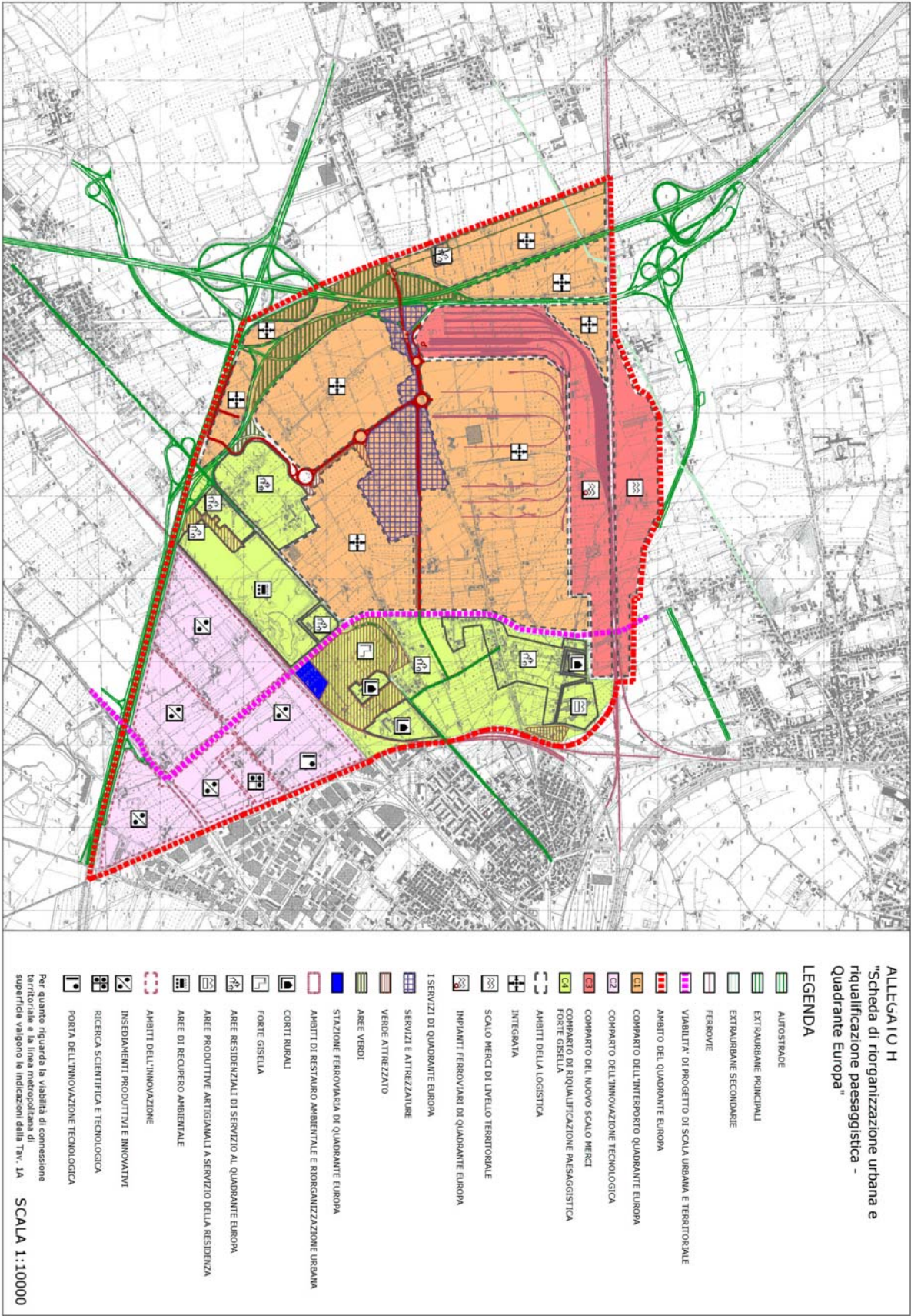
La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto C4 è unificata ed assume classificazione ZTO F parco urbano forte madonna nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività turistico ricettive, commerciali, produttive, direzionali e residenza, connesse alla fruizione del parco.

Per ogni singolo comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato h) alle presenti norme.

Sono fatti salvi gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona di Madonna di Dossobuono, per i quali siano già stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi.

Ferme restando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alle aree con destinazione residenziale ricomprese nell'ambito C4, fino all'approvazione del piano urbanistico attuativo

relativo all'ambito di riqualificazione paesaggistica Forte Gisella si applicano le disposizioni della strumentazione urbanistica vigente non in contrasto con il presente piano.



Articolo 21bis Ex Opificio Tiberghien.

L'ex Opificio Tiberghien, come indicata nella tav. n. 1 del piano di area, è l'ambito situato nel territorio del Comune di Verona costituito dal complesso delle strutture edilizie, dei manufatti di archeologia industriale e degli spazi aperti circostanti, organizzati per l'esercizio delle attività legate all'innovazione, a servizio della città e per la promozione di prodotti, servizi e tecnologie con la presenza di funzioni metropolitane residenziali, ricettive, direzionali commerciali e per il tempo libero.

Il piano di area individua nell'allegato j) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Ex Opificio Tiberghien" il comparto C1, come disciplinato dalla vigente legislazione urbanistica regionale dell'ambito dell'Ex Opificio Tiberghien.

Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) definisce l'ambito di riqualificazione urbanistica, dove è prevista la sostituzione degli edifici esistenti;
- b) definisce per l'ambito di intervento di cui al punto a) gli indici di edificabilità, individuando per ciascuna tipologia di funzione ammessa la percentuale di volumetria e superficie massima, così come indicato al comma 4 del presente articolo; le altezze massime degli edifici, che non superino l'altezza della ciminiera dell'ex opificio, in modo tale da garantirne una migliore lettura sia dal punto di vista edilizio che urbano, nonché la dotazione complessiva e le modalità di soddisfacimento degli standard urbanistici;
- c) individua i manufatti di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna, definendone gli interventi di recupero e valorizzazione, attraverso un progetto organico di riqualificazione del sito che preveda la ricollocazione e ristrutturazione degli elementi architettonici e/o strutturali di pregio;
- d) prevede il recupero funzionale del complesso degli immobili presenti e delle strutture esistenti dell'ex Opificio Tiberghien., attraverso interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ricomposizione volumetrica anche mediante la demolizione dei manufatti costituenti elementi detrattori del paesaggio;
- e) definisce un disegno urbano ed un sistema di spazi pubblici idonei ad aumentare la qualità urbana attraverso il riordino delle quinte edilizie e degli spazi scoperti prospicienti le vie Belviglieri, Tiberghien, e Unità d'Italia;
- f) definisce i modi e le forme della connessione e interscambio con la linea della metropolitana di superficie;
- g) individua la localizzazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;
- h) quantifica e definisce un sistema coordinato di aree a parcheggio e di sosta anche con strutture interrato o silos, nonché di punti di interscambio, al fine anche di stabilire gli interventi ammissibili.

Prescrizioni e vincoli

Le volumetrie e superfici di cui al punto c) del presente articolo non devono superare il 75% della volumetria dei manufatti esistenti ed autorizzati.

Nell'area indicata come Ex Opificio Tiberghien deve essere redatto uno strumento urbanistico attuativo con progettazione di dettaglio per gli interventi di cui al presente articolo.

Gli interventi indicati alle direttive del presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato J) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Ex Opificio Tiberghien" definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

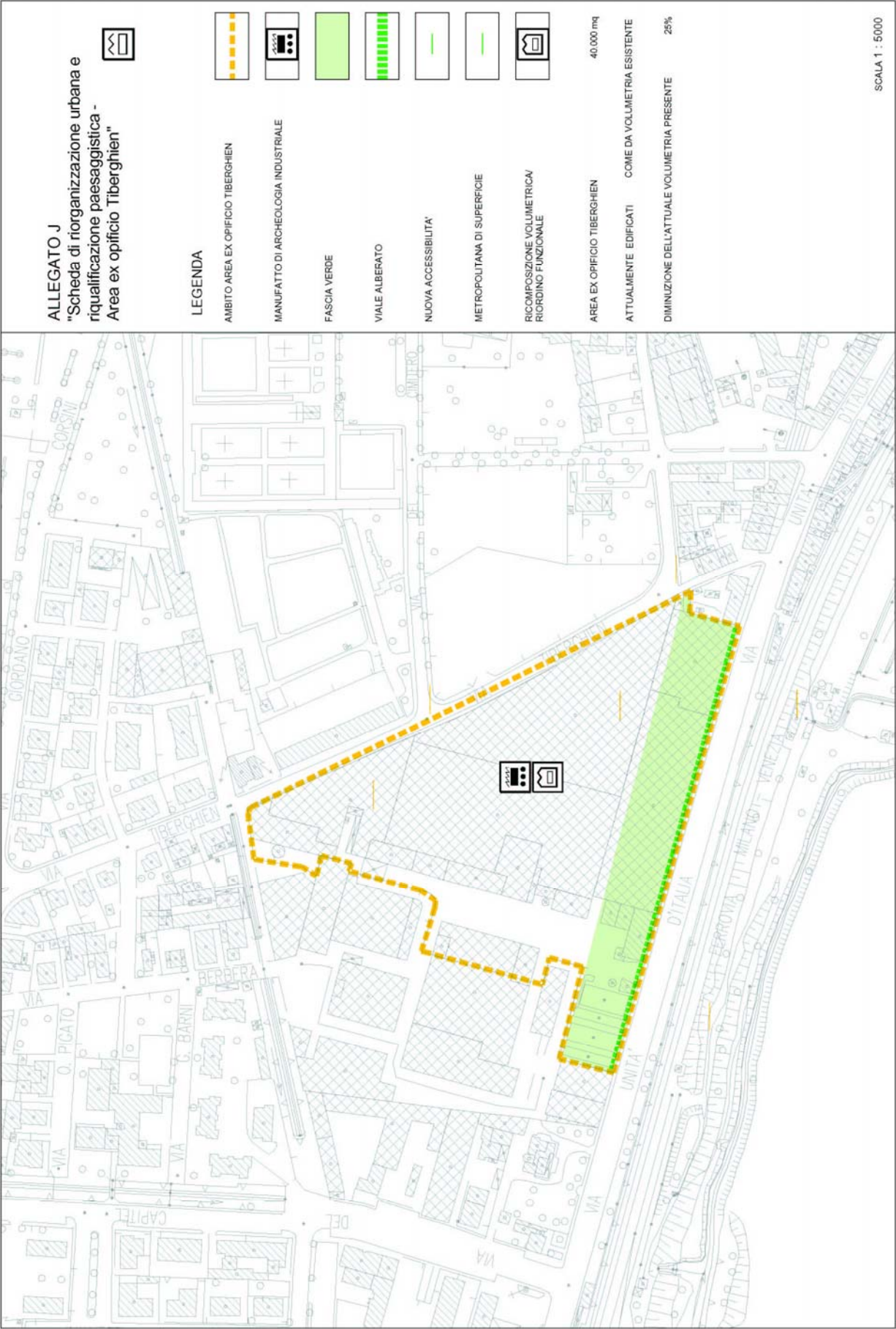
Il comune previa adeguata motivazione, fermo restando quanto disposto ai commi successivi, può apportare, rispetto a quanto previsto nell'allegato J), marginali rettifiche al perimetro del comparto, nonché eventuali minime variazioni, al fine di introdurre gli adattamenti necessari

ad adeguare il disegno di piano a situazioni di fatto esistenti, nei limiti e con le modalità fissati dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto è unificata ed assume classificazione ZTO D con funzione abitativa, direzionale, artigianale, commerciale e turistico ricettiva.

Per il comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato J) alle presenti norme.

Allegato J Riduzione



Art. 26 bis L'Agorà della Croce Bianca

L'Agorà della Croce Bianca come indicato nella tav. n. 1 del piano di area è costituito dall'ambito territoriale delimitato ad ovest da una cava dimessa, asud dalla porzione terminale dell'eco corridoio occidentale del sistema urbano di Verona, ad est all'altezza di via bionde dal quartiere San Massimo ed a nord dalla strada per il Lago di Garda, comprendenti un fascia di territorio collocato ad occidente della stessa per una profondità non superiore a ml. 100, tale ambito è caratterizzato dalla presenza di una serie di differenti funzioni, alcune di recente formazione altre dimesse, che si sono sviluppate disordinatamente tra la viabilità verso il medio Garda e la s.s. 11 Padana Superiore.

Il piano di area individua nell'allegato I) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Agorà della Croce Bianca – centro turistico metropolitano" il comparto C1, come disciplinato dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

Direttive

Il comune di Verona in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, in considerazione dell'importanza di questa porzione di territorio come cardine dell'intero sistema occidentale di Verona:

- a) elabora un progetto per la riorganizzazione della viabilità sulla strada per il lago di Garda e individua i raccordi funzionali con la s.s.11, nonché tra queste direttrici di traffico e la viabilità di accesso alla città;
- b) prevede la riorganizzazione urbanistica dell'ambito in relazione alle funzioni indicate al punto a);
- c) prevede la riorganizzazione urbana a fini ricettivo turistici dell'area di Croce Bianca;
- d) definisce e disciplina gli interventi per ridurre gli inquinamenti attraverso le seguenti azioni:
 1. riciclo dei rifiuti incrementando la raccolta differenziata recuperando l'energia prodotta dal calore dei processi di incenerimento dei rifiuti;
 2. riciclo dell'acqua incentivando la realizzazione negli edifici di una doppia rete di scarico (acque grigie riutilizzabili/acque nere in fognatura) e una doppia rete di approvvigionamento (acque bianche potabili/acque grigie trattate per servizi igienici o irrigazione o usi urbani);
 3. vernici antismog incentivando l'uso di rivestimenti esterni a base di biossido di titanio, negli edifici in fregio alle strade di grande traffico, grazie all'azione dei raggi del sole, scompone polveri sottili, benzene e aromatici policondensati, convertendoli in sostanze inerti;
 4. aree pedonali prevedendo una distanza massima tra ciascuna abitazione ed i servizi primari (negozi, scuole, palestre, ambulatori ecc) non superiore a 300 ml con percorsi pedonali e aree di sosta per le auto per incentivare gli spostamenti a piedi;
 5. asfalto antismog prevedendo l'asfaltatura delle strade urbane con asfalti fotocatalitici che grazie all'azione dei raggi del sole, scompone polveri sottili, benzene e aromatici policondensati, convertendoli in sostanze inerti;
 6. car sharing incentivando l'uso dell'auto in condivisione, l'innovativo servizio di auto in multiuso per muoversi in città ridurre l'inquinamento;
 7. piste ciclabili completando la rete delle piste ciclabili urbane attraverso la realizzazione di aree attrezzate e sistemi che facilitino la intermodalità bici+autobus, bici+treno;
 8. auto a metano prevedendo facilitazioni nelle aree urbane centrali per la sosta e l'accesso ai veicoli alimentati a metano;
 9. isolamento termico incentivando l'uso di materiali ad alto potere isolante di origine organica nella ristrutturazione e/o costruzione degli edifici per ridurre il consumo energetico a 15 kWh/m²a;
 10. pannelli solari incentivando l'installazione di pannelli solari per generare energia elettrica e termica.

- e) prevede idonee misure di mitigazione degli impatti creati dall'infrastruttura viaria e/o da manufatti elementi detrattori del paesaggio, in corrispondenza dei nuovi insediamenti urbani;
- f) prevede interventi finalizzati alla riduzione degli inquinamenti e al miglioramento della qualità della vita, in corrispondenza degli insediamenti esistenti, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni;
- g) indica gli interventi per la valorizzazione degli edifici e degli spazi urbani di interesse storico documentale, testimonianza dello sviluppo della città;
- h) predispone un'adeguata disciplina per il riordino delle quinte edilizie attraverso il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi circostanti;
- i) prevede la formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico del paesaggio e riequilibrio ecologico dell'ambiente;
- j) per l'Agorà della Croce Bianca – centro turistico metropolitano prevede la specializzazione dell'area come porta per i servizi e la fruizione turistica della città di Verona, secondo un progetto unitario di alta qualità ambientale ed urbana, attraverso il restauro ambientale della porzione di territorio tra le strade Gardesana e Bresciana e l'inserimento paesaggistico della viabilità di progetto di scala urbana e territoriale secondo le direttive di cui all'articolo 7 delle presenti norme.

Prescrizioni e vincoli

Nell'area indicata come Agorà della Croce Bianca – centro turistico metropolitano deve essere redatto uno strumento urbanistico attuativo con progettazione di dettaglio per gli interventi di cui al presente articolo.

Gli interventi indicati alle direttive del presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato I) "scheda

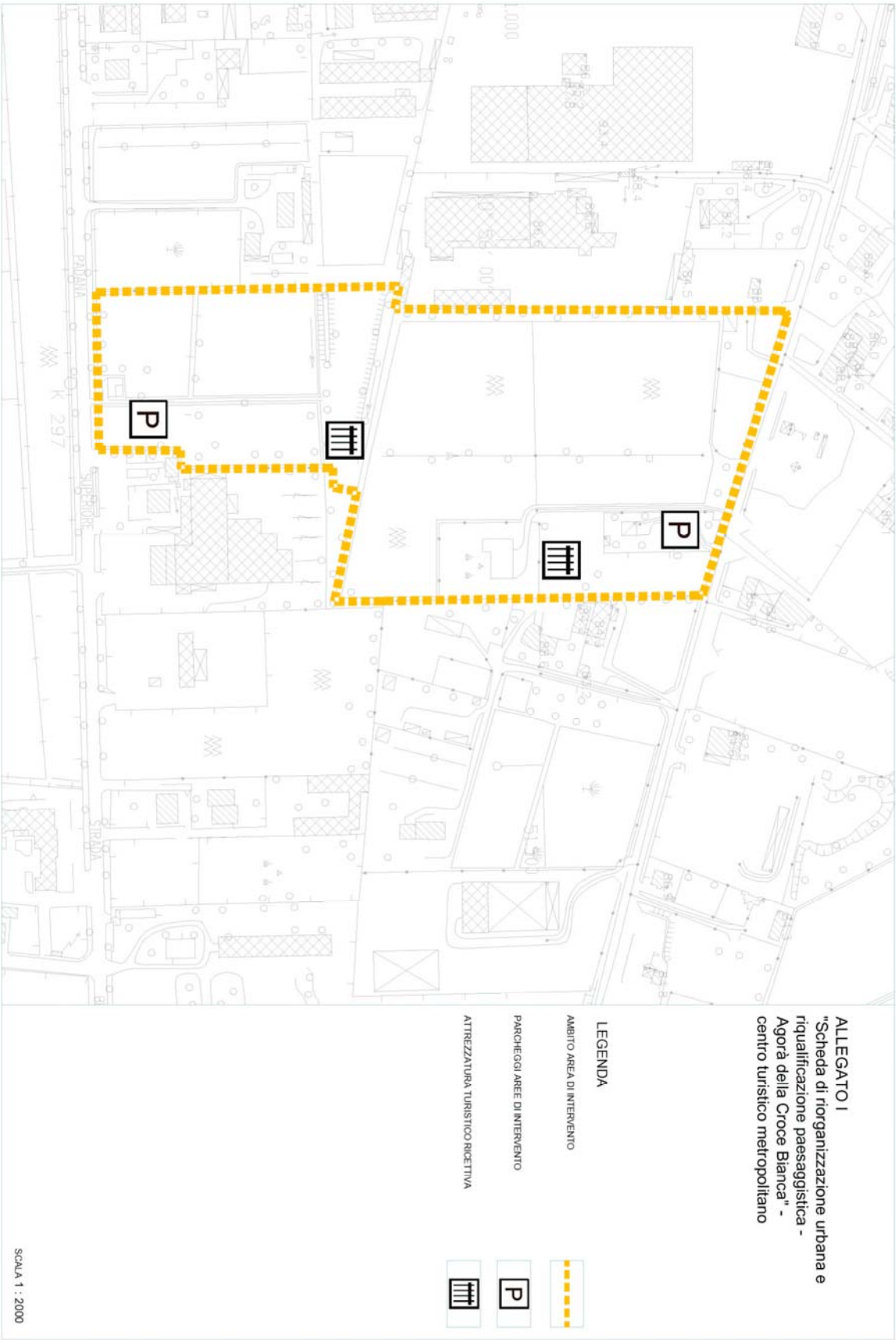
di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Agorà della Croce Bianca – centro turistico metropolitano" definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

Il comune previa adeguata motivazione, fermo restando quanto disposto ai commi successivi, può apportare, rispetto a quanto previsto nell'allegato I), marginali rettifiche al perimetro del comparto, nonché eventuali minime variazioni, al fine di introdurre gli adattamenti necessari ad adeguare il disegno di piano a situazioni di fatto esistenti, nei limiti e con le modalità fissati dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto è unificata ed assume, ai fini del soddisfacimento degli standards e dell'applicazione degli indici stereometrici, la classificazione prevista dal PRG vigente per le attrezzature turistico ricettive.

Per il comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato I) alle presenti norme.

Allegato I Riduzione



Art. 26 ter l'Ecocittà del Crocione

L'Ecocittà del Crocione come indicata nella tav. n. 1 del piano di area è costituita dal complesso di spazi, funzioni ed elementi di rango metropolitano a destinazione produttiva, commerciale di dettaglio a servizio dell'area, da riqualificare attraverso metodologie di sviluppo sostenibile e durevole.

Direttive

Il comune di Verona in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, in considerazione dell'importanza di questa porzione di territorio come prima immagine della struttura architettonica ed urbana della città di Verona:

- a) Individua e perimetra l'ambito territoriale dell'ecocittà del Crocione;
- b) Individua, classifica e disciplina le funzioni a carattere urbano e di servizio alla città;
- c) individua i raccordi funzionali con l'eco corridoio occidentale del sistema urbano di Verona, e con la viabilità di accesso agli insediamenti urbani;
- d) prevede la riorganizzazione urbanistica dell'ambito in relazione alle funzioni indicate al punto a);
- e) disciplina ed organizza le funzioni metropolitane da allocare all'interno dell'ambito con l'obiettivo di attivare ogni possibile sinergia in relazione allo sviluppo dei corridoi pan europei IV e V;
- f) individua idonei spazi di parcheggio, anche con strutture interrato e/o coperte, nonché aree a verde e di servizio;
- g) definisce e disciplina gli interventi per ridurre gli inquinamenti attraverso le seguenti azioni:
 1. riciclo dei rifiuti incrementando la raccolta differenziata recuperando l'energia prodotta dal calore dei processi di incenerimento dei rifiuti;
 2. riciclo dell'acqua incentivando la realizzazione negli edifici di una doppia rete di scarico (acque grigie riutilizzabili/acque nere in fognatura) e una doppia rete di approvvigionamento (acque bianche potabili/acque grigie trattate per servizi igienici o irrigazione o usi urbani);
 3. vernici antismog incentivando l'uso di rivestimenti esterni a base di biossido di titanio, negli edifici in fregio alle strade di grande traffico, grazie all'azione dei raggi del sole, scompone polveri sottili, benzene e aromatici policondensati, convertendoli in sostanze inerti;
 4. aree pedonali prevedendo una distanza massima tra ciascuna abitazione ed i servizi primari (negozi, scuole, palestre, ambulatori ecc) non superiore a 300 m con percorsi pedonali e aree di sosta per le auto per incentivare gli spostamenti a piedi;
 5. asfalto antismog prevedendo l'asfaltatura delle strade urbane con asfalti fotocatalitici che grazie all'azione dei raggi del sole, scompone polveri sottili, benzene e aromatici policondensati, convertendoli in sostanze inerti;
 6. car sharing incentivando l'uso dell'auto in condivisione, l'innovativo servizio di auto in multiuso per muoversi in città ridurre l'inquinamento;
 7. piste ciclabili completando la rete delle piste ciclabili urbane attraverso la realizzazione di aree attrezzate e sistemi che facilitino la intermodalità bici+autobus, bici+treno;
 8. auto a metano prevedendo facilitazioni nelle aree urbane centrali per la sosta e l'accesso ai veicoli alimentati a metano;
 9. isolamento termico incentivando l'uso di materiali ad alto potere isolante di origine organica nella ristrutturazione e/o costruzione degli edifici per ridurre il consumo energetico a 15 kWh/m²a;
 10. pannelli solari incentivando l'installazione di pannelli solari per generare energia elettrica e termica.
- h) prevede interventi finalizzati alla riduzione degli inquinamenti e al miglioramento della qualità della vita, in corrispondenza degli insediamenti esistenti, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni;
- i) indica gli interventi per la valorizzazione degli edifici e degli spazi urbani di interesse storico documentale, testimonianza dello sviluppo della città;

- j) prevede la formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e podologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico del paesaggio e riequilibrio ecologico dell'ambiente;
- k) definisce gli interventi per la valorizzazione e fruizione per il tempo libero, degli spazi acquei del canale Alto Agro veronese;
- l) Individua anche attraverso accordi di programma con la Regione Veneto, la Provincia di Verona e il Consorzio Zai le aree di espansione del sistema produttivo, subordinate alla razionalizzazione, riorganizzazione, riconversione e rinnovamento degli impianti esistenti, secondo un complessivo disegno unitario, che favorisca l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale (a nord verso la S.P. n° 5 - strada gardesana - a ovest verso il comune di Bussolengo e a sud verso la S.S. n° 11 - strada bresciana), assegnando al consorzio Zai ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento.

Articolo 27 Porte della Città.

Le Porte della Città, come indicate nella tav. n. 1 del piano di area, costituiscono aree attrezzate a servizi di scala territoriale.

Il piano di area indica le seguenti porte:

1. Porta Quadrante Europa, situata nella zona settentrionale, in Comune di Verona;
2. Porta della Musica, situata nella zona orientale in Comune di S. Martino Buon Albergo;
3. Porta del Magnete, situata nella zona centrale, in Comune di Verona;
4. Porta della Rocca dei Nogarole, situata nella zona meridionale, in Comune di Nogarole Rocca;
5. Porta di Sommacampagna, situata nella zona occidentale, in Comune di Sommacampagna;
6. Porta Parona-Nassar.

Per ciascuna di queste porte vengono indicate le funzioni a scala territoriale prevalenti, in particolare il piano di area individua nell'allegato K) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Porta Parona - Nassar" il comparto C1, come disciplinato dalla vigente legislazione urbanistica regionale dell'ambito dell' Porta Parona - Nassar.

Direttive

I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, individuano, classificano e disciplinano le aree da destinare alle funzioni indicate dal piano di area, al fine anche di assicurare l'integrazione del sistema della mobilità con quello informativo e multimediale di livello urbano e metropolitano.

Il Comune di Verona prevede:

- a) per la Porta Quadrante Europa, la formazione di idonei spazi di sosta e aree di servizio, comprendenti anche eventuali strutture di informazione sulle diverse localizzazioni produttive presenti sull'area industriale;
- b) per la Porta del Magnete, la realizzazione delle funzioni proprie del Magnete, di cui all'articolo 25 delle presenti norme.
- c) per la Porta Parona - Nassar prevede la specializzazione dell'area ad uso misto abitativo, direzionale, commerciale come porta per i servizi e la fruizione turistica della città di Verona, secondo un progetto unitario di alta qualità ambientale ed urbana, che prevede la riqualificazione ambientale dell'asta del fiume Adige per la fruizione turistica all'aria aperta; la viabilità di progetto di scala urbana e territoriale secondo le indicazioni della tavola 1A e dell'allegato K, in recepimento della conferenza di servizio del 03.03.06 L.S. 4433/01 delibera CIPE n. 121/2001.

Il Comune di S. Martino Buon Albergo, per la Porta della Musica, prevede adeguati spazi destinati allo svolgimento di grandi eventi musicali e manifestazioni in genere, un auditorium e strutture polifunzionali connesse, nonché lo sviluppo di una ricettività alberghiera legata al turismo congressuale e fieristico.

Il Comune di Nogarole Rocca, per la Porta della Rocca dei Nogarole, prevede una serie di funzioni a servizi afferenti prevalentemente il Distretto industriale agroalimentare del Veneto Occidentale, di cui all'articolo 34, e la Filiera agroalimentare, di cui all'articolo 35 delle presenti norme, con particolare riguardo al recupero della Rocca dei Nogarole, di cui all'articolo 83.

Il Comune di Sommacampagna, per la Porta di Sommacampagna, prevede la realizzazione di spazi e strutture in grado di caratterizzare la Porta come nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, in relazione con quanto specificato all'articolo 19 per il Mirabilia.

Il Comune di Verona attua quanto previsto alla lettera c) delle direttive del presente articolo anche in assenza della variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale al presente piano di area, mediante l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Prescrizioni e vincoli

Nell'area indicata come Porta Parona – Nassar il comune adegua il proprio strumento urbanistico mediante l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con progettazione di dettaglio per gli interventi di cui al presente articolo.

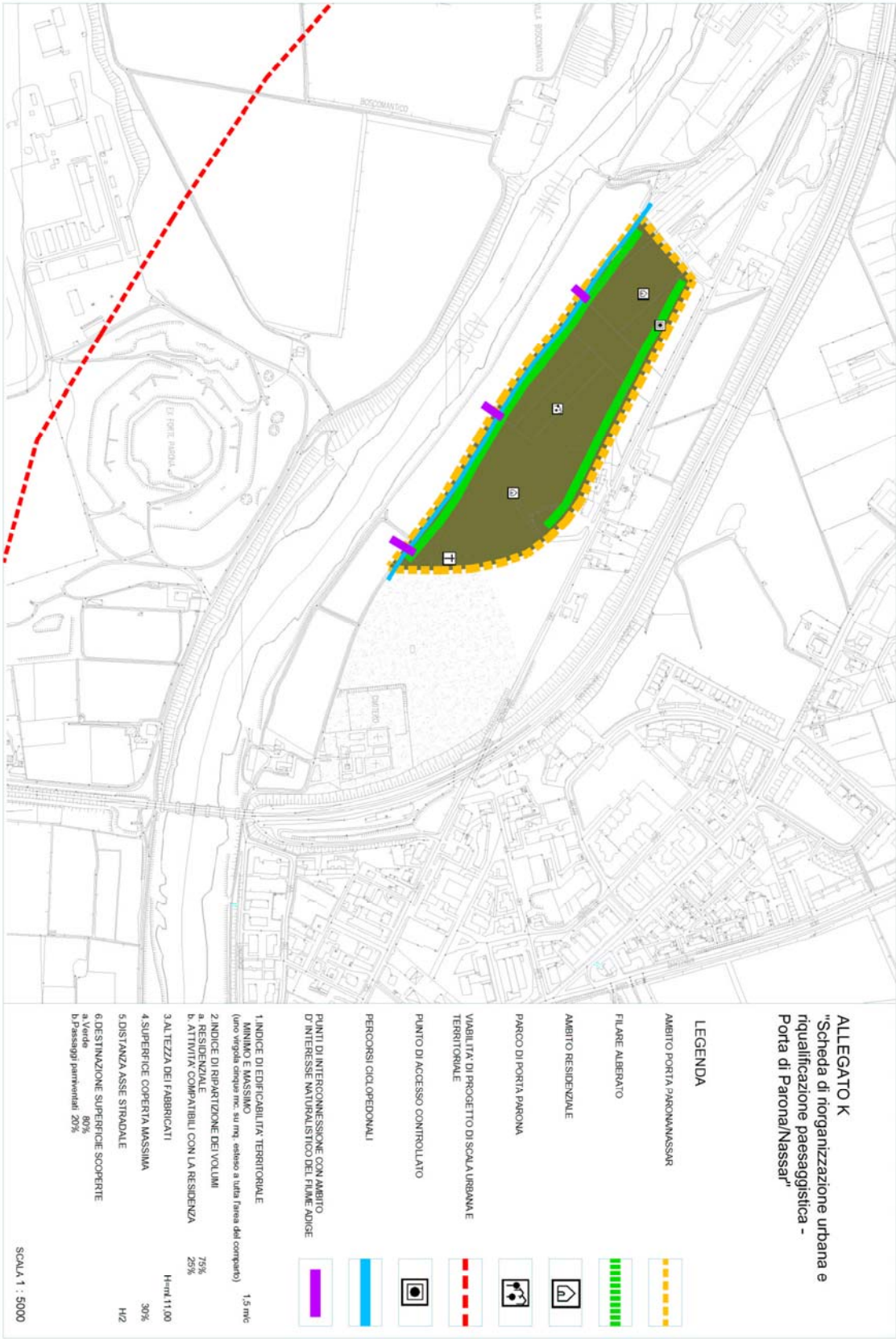
Gli interventi previsti al punto c) del presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato K) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Porta Parona – Nassar" definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

Il comune previa adeguata motivazione, fermo restando quanto disposto ai commi successivi, può apportare, rispetto a quanto previsto nell'allegato K), marginali rettifiche al perimetro del comparto, nonché eventuali minime variazioni, al fine di introdurre gli adattamenti necessari ad adeguare il disegno di piano a situazioni di fatto esistenti, nei limiti e con le modalità fissati dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto è unificata ed assume classificazione ZTO C abitativo, direzionale, commerciale nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso attività commerciali e artigianali al minuto, residenza, attività turistico ricettive, attività direzionali.

Per il comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato K) alle presenti norme.

Le quantità volumetriche previste sono da intendersi sempre come cubature massime e minime ammissibili comprensive di cubatura eventualmente già esistente ed autorizzata.



Articolo 28 Polis - Paradeisòs.

L'area Polis - Paradeisòs, come indicata nella tav. n. 1 del piano di area, è situata nel territorio del Comune di Verona e interessa la superficie complessiva soprastante il livello ferroviario della Stazione di Porta Nuova, sulla quale sono ricavati spazi da destinare a terziario e a residenza e di fruibilità pubblica opportunamente attrezzati a piazze, giardini pensili e complessi edilizi.

Direttive

Il Comune, d'intesa con gli enti competenti ed in collaborazione con le Ferrovie dello Stato, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) definisce le modalità e i criteri per l'utilizzo dell'area per garantire la massima qualità urbana e flessibilità funzionale sia interna che in relazione con la stazione di Porta Nuova, con la fiera, con il Cardo Massimo nonché con la struttura urbana circostante e con il centro storico di Verona;
- b) individua le opere principali per l'adeguamento e il potenziamento dell'area relativamente alla nuova viabilità di accesso e di distribuzione, alla dotazione di spazi di sosta e parcheggio, nonché di aree verdi e di servizio;
- c) prevede un adeguato collegamento dell'area con la stazione dell'alta velocità/capacità e la stazione urbana di Porta Nuova;
- d) indica le zone per le necessarie dotazioni di servizi accessori;
- e) indica le soluzioni urbanistiche ed architettoniche adeguate al nuovo ruolo centrale dell'area.

Prescrizioni e vincoli

All'interno delle quantità di volume da destinare alle diverse funzioni d'uso, deve essere assicurata una volumetria, non inferiore al 15% del totale, per la realizzazione di un centro logistico - direzionale da assegnare ad aziende pubbliche e private operanti nel settore trasportistico e della mobilità.

L'area occupata dall'ex scalo merci della stazione di Porta Nuova deve essere destinata ad area verde - parco urbano della città di Verona, nella misura minima del 50% della superficie dell'area indicata all'art 14 come "C3 comparto del nuovo scalo merci";

Articolo 29 Athaeneum.

L'Athaeneum, come indicato nella tav. n. 1 del piano di area, è situato nel territorio del Comune di Verona e costituisce la sede principale del sistema universitario veronese costituito dal complesso esistente di Borgo Roma e dalle future strutture del Polo Scientifico Tecnologico o dell'Innovazione Tecnologica di Quadrante Europa.

Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, d'intesa con le autorità universitarie e gli enti competenti:

- a) individua, classifica e disciplina le aree da destinare alle diverse funzioni;
- b) individua i fabbricati (gli ex panifici austriaci) di interesse storico-culturale e ne prevede la tutela;
- c) prevede i raccordi con il connettivo urbano di Veronetta e con i terminal dei diversi sistemi di trasporto;
- d) prevede l'acquisizione per il suo utilizzo a campus universitario della caserma «Passalacqua»;
- e) prevede un nuovo sistema di accessibilità dalla tangenziale sud di Verona;
- f) definisce gli interventi di recupero del sedime dell'ex canale Giuliani per il nuovo sistema di accessibilità al Policlinico ed alle Università;
- g) prevede un sistema di percorsi ciclopedonali a servizio del quartiere e degli insediamenti universitari;

Prescrizioni e vincoli

E' fatto obbligo di conservare i fabbricati di interesse storico - culturale.

Art. 30 Ecoborgo di Mezzacampagna

L'ecoborgo di Mezzacampagna, come indicato nella tav. n. 1 del piano di area, è l'ambito situato nel territorio del comune di Verona costituito dal complesso di strutture, spazi, funzioni ed elementi storico testimoniali con destinazioni diverse, nel quale sono presenti funzioni metropolitane di carattere sociale ed assistenziale, associativo - culturale, formativo e direzionale anche con riferimento alle attività presenti nel Quadrante Europa, nonché a funzioni ricettive e residenziali a basso impatto ambientale, ridotto consumo energetico ed alta integrazione sociale connesse.

Il piano di area individua nell'allegato L) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Ecoborgo di Mezzacampagna - centro metropolitano di assistenza alla terza età" tre comparti, come disciplinati dalla vigente legislazione urbanistica regionale in cui è stato diviso l'ambito dell'ecoborgo di Mezzacampagna:

C1 comparto ecoborgo Cà del Bisso;

C2 comparto centro per la terza età;

C3 comparto riqualificazione paesaggistica ex seminario america latina.

Direttive

Il comune in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) prevede il recupero funzionale del complesso degli immobili presenti e della struttura esistente dell'ex seminario america latina, attraverso interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ricomposizione volumetrica anche mediante la demolizione dei manufatti costituenti elementi detrattori del paesaggio, secondo le indicazioni contenute nell'allegato L);
- b) prevede il restauro paesaggistico delle aree scoperte secondo le indicazioni contenute nell'allegato L) e idonee opere di mitigazione ambientale dell'elettrodotto che attraversa l'area anche prevedendone lo spostamento e/o l'interramento;
- c) definisce i raccordi con il sistema infrastrutturale e di trasporto metropolitano e le relazioni con i poli culturali, i servizi e la città favorendo la mobilità dolce con una idonea rete ciclopedonale;
- d) definisce un disegno urbano ed un sistema di spazi pubblici idonei ad aumentare l'integrazione sociale tra le diverse fasce di età della popolazione e la possibilità di spostamento in sicurezza delle persone con limitate capacità motorie;
- e) redige un prontuario tipologico edilizio per gli interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e nuova edificazione a basso consumo energetico e ad alta accessibilità alle persone con limitate capacità motorie, in conformità alla legislazione nazionale e regionale di settore vigente;
- f) prevede per l'ambito individuato nell'allegato L) un indice volumetrico complessivo non superiore a 1,1 mc/mq, ed una quota di volumetria destinata a residenza non superiore al 60% della volumetria totale.

Il Comune può attuare quanto previsto per ogni singolo comparto, che corrisponde ad un ambito unitario di intervento, anche in assenza della variante di adeguamento del Piano Regolatore Comunale al presente piano di area, mediante l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

I limiti quantitativi di destinazione d'uso, previsti per i comparti C1 - C2 - C3, possono essere concentrati in un unico comparto, previa elaborazione di un piano guida che specifichi le ripartizioni tra i comparti nel rispetto dei limiti massimi ammissibili.

Prescrizioni e vincoli

Gli interventi previsti nel presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato L) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Ecoborgo di Mezzacampagna - centro



metropolitano di assistenza alla terza età” e nel presente articolo definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

Il comune previa adeguata motivazione, fermo restando quanto disposto ai commi successivi, può apportare, rispetto a quanto previsto nell'allegato L), rettifiche al perimetro dei singoli comparti, nonché eventuali variazioni, al fine di introdurre gli adattamenti necessari ad adeguare il disegno di piano a situazioni di fatto esistenti, nei limiti e con le modalità fissati dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno dei comparti C1 C2 e C3 è unificata ed assume classificazione ZTO F strutture di assistenza alla terza età nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività terapeutiche, sanitarie, sportive;
- attività ludiche per la musica e pubblico spettacolo;
- attività commerciali di cui all'art.3, comma 1, lettere da d) ad i) della legge regionale 28 dicembre 2012 n. 50 nella misura massima del 16% della volumetria totale ammessa nell'ambito e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della medesima legge regionale 50/2012 nonché di quelle contenute nel regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013 “indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”. L'insediamento di grandi strutture di vendita deve rispettare altresì le disposizioni di cui all'articolo 57 della legge regionale 29 dicembre 2017 n. 45 “Collegato alla legge di stabilità 2018”;
- attività artigianali di servizio alla persona;
- residenza e residenza sanitaria assistita nella misura massima del 60% della volumetria totale ammessa nell'ambito;
- attività turistico - ricettive;
- attività direzionali;

Per ogni singolo comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato L) alle presenti norme

Le quantità volumetriche previste sono da intendersi sempre come cubature massime ammissibili comprensive di cubatura eventualmente già esistente ed autorizzata.



Allegato L "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - Ecoborgo di Mezzacampagna - centro metropolitano di assistenza alla terza età

Indicazioni per il prontuario tipologico edilizio per gli interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e nuova edificazione a basso consumo energetico, definizione dei consumi energetici (riscaldamento) in (kWh/m²a):

- Edifici convenzionali non corrispondenti alle normative sul risparmio energetico 220-250 kWh/m²a;
- Edifici convenzionali corrispondenti alle più recenti normative 80-100 kWh/m²a;
- Edifici a basso consumo energetico 30-50 kWh/m²a;
- Edifici passivi < 15 kWh/m²a;
- Edifici a consumo energetico zero 0 kWh/m²a.

I requisiti degli edifici

Orientamento

L'orientamento migliore è verso sud, perché consente lo sfruttamento degli apporti solari anche in inverno. Quest'orientamento non è però indispensabile come lo dimostrano molti edifici energeticamente efficienti che hanno un orientamento differente.

Rapporto superficie/volume

Un rilevante fattore per il fabbisogno energetico è la compattezza dell'edificio espressa dal rapporto tra superficie (S) dell'involucro e il volume (V) che lo racchiude. Il rapporto S/V dovrebbe essere < 0,6.

Isolamento termico

L'isolamento termico è la misura più efficace ed economica per ridurre il fabbisogno termico. I costi d'investimento si recuperano già entro pochi anni tramite i risparmi energetici ottenuti. Un kWh risparmiato mediante l'isolamento termico vale di più di un kWh prodotto dalla più efficiente caldaia, perché la vita dei materiali termoisolanti è molto più lunga rispetto a quella degli impianti.

Assenza di ponti termici

I ponti termici aumentano notevolmente il fabbisogno termico e pertanto devono essere evitati al massimo. Balconi e ad altri elemento che normalmente sporgono dalla facciata possono essere costruiti anche senza diretto contatto con l'edificio.

Impermeabilità dell'involucro

In un edificio passivo devono essere evitate perdite di calore per infiltrazione. L'involucro di un edificio energeticamente efficiente deve essere impermeabile al vento, perché le infiltrazioni incontrollate d'aria fredda aumentano il fabbisogno termico. L'impermeabilità deve essere accertata tramite un Blower-Door-Test. In condizioni di una differenza di pressione di 50 Pa (Pascal) il tasso di ricambio d'aria per infiltrazione (n_{50}) deve essere compreso tra lo 0,2 e lo 0,6/h.

Finestre

Le finestre devono garantire la captazione degli apporti solari, ma anche ridurre le perdite di calore per trasmissione. Le finestre degli edifici energeticamente efficienti hanno una trasmittanza molto ridotta ($U < 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) e una trasparenza che fa penetrare almeno lo 0,55 % della luce incidente. La dimensione delle finestre deve essere "giusta" e non eccessiva per ridurre il rischio di surriscaldamenti estivi.

Ventilazione controllata

Gli edifici energeticamente efficienti possiedono un impianto di ventilazione che controlla il ricambio d'aria che deve essere di almeno 30-36 m³/h e persona. Il ricambio d'aria deve essere regolabile individualmente: per esempio, in presenza di fumatori deve essere possibile aumentare la ventilazione. In certi casi la ventilazione può assumere anche la funzione del riscaldamento.



Recupero di calore

La ventilazione meccanica consente il recupero del calore contenuto nell'aria in uscita per mezzo di scambiatori di calore, che lo trasferiscono all'aria in entrata. Per ottenere un buon risultato di recupero, questi scambiatori devono avere un rendimento di almeno il 60-75 %.

Scambiatori di calore interrati

Gli scambiatori interrati, in uso già da molto tempo in sistemi di riscaldamento, consentono riscaldare o raffreddare l'aria in entrata, perché alla profondità di 100-150 cm, la temperatura della terra rimane quasi costante per tutto l'anno. L'aria esterna, prima di entrare nel sistema di ventilazione, passa per lo scambiatore interrato riscaldandosi o raffreddandosi. In inverno, l'aria di 0°C, passata per lo scambiatore, può acquistare una temperatura fino a 10-12°C, mentre in estate, l'aria con una temperatura oltre 30°C si raffredda fino a 25-27°C.

Riscaldamento

Negli edifici ad alta efficienza energetica si sfrutta, in primo luogo e in maniera passiva, l'energia solare, ma, nei giorni più freddi dell'anno, questa non è normalmente sufficiente per portare la temperatura all'interno dell'edificio ai desiderati 19-20°C per cui si ha bisogno anche di un impianto di riscaldamento. La produzione di calore è normalmente affidata ad una caldaia a condensazione o ad una pompa di calore; in certi casi è sufficiente anche un collettore solare ad acqua.

Collettori solari

La produzione d'acqua calda sanitaria con collettori solari riduce notevolmente i consumi energetici ed è pertanto economica. Con il risparmio energetico ottenuto i costi di un collettore si recuperano in pochi anni.

Pannelli fotovoltaici

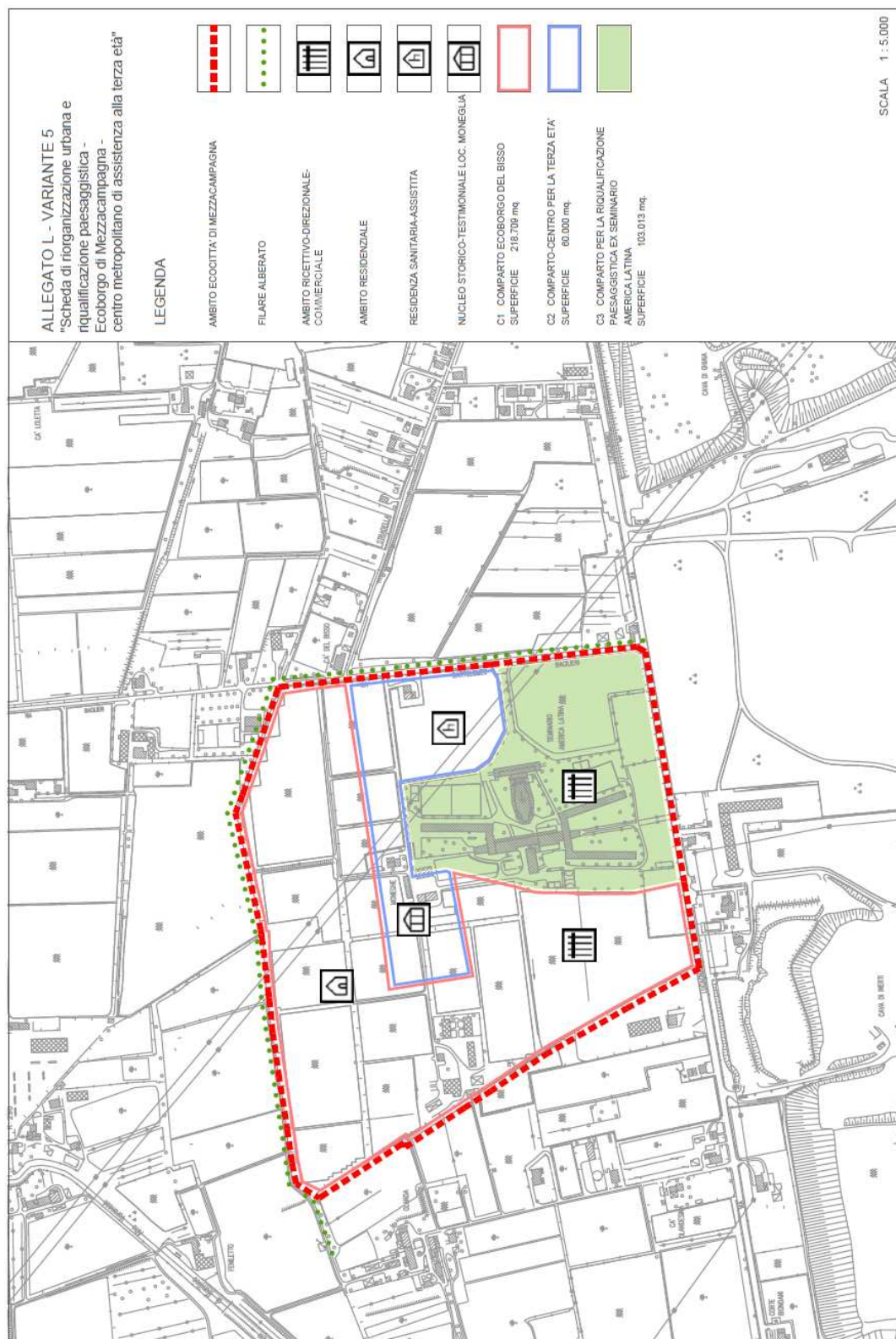
I pannelli fotovoltaici generano corrente continua a 12 o 24 V, che può essere utilizzata per azionare pompe ad alta efficienza energetica e sistemi di regolazione in batterie e prelevare quando si vuole utilizzarla. Normalmente conviene di trasformarla in corrente alternata a 220 V ed immettere questa nella rete elettrica. I vantaggi: il sistema garantisce la disponibilità d'energia anche nei periodi in cui l'impianto fotovoltaico non produce abbastanza e si guadagna quando produce più di ciò che si consuma.

La progettazione

La costruzione di edifici ad alta efficienza energetica richiede una progettazione mirata ed accurata. La progettazione è quindi di tipo multidisciplinare e richiede la collaborazione di specialisti fin dall'inizio dei lavori. A supporto della progettazione esistono vari software che consentono il controllo dei risultati progettuali in ogni momento.



Allegato L Riduzione



Art. 76 Aree contenenti manufatti di archeologia industriale

Le aree indicate nella tav. 3 del Piano di Area e riportate nell'elenco di cui alla lettera f) dell'art. 2, comprendono manufatti di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna.

Direttive

I Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano di Area, individuano e classificano gli edifici di pregio testimoniale da preservare, indicano le funzioni compatibili e le modalità d'intervento, promuovendo altresì le opportune iniziative per la riqualificazione dei contesti nei quali gli edifici sono inseriti, in conformità all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Qualora previsto dalle singole schede dell'elenco di cui alla lettera f) dell'art. 2, l'adeguamento al Piano di Area può avvenire mediante piano attuativo.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano di Area sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

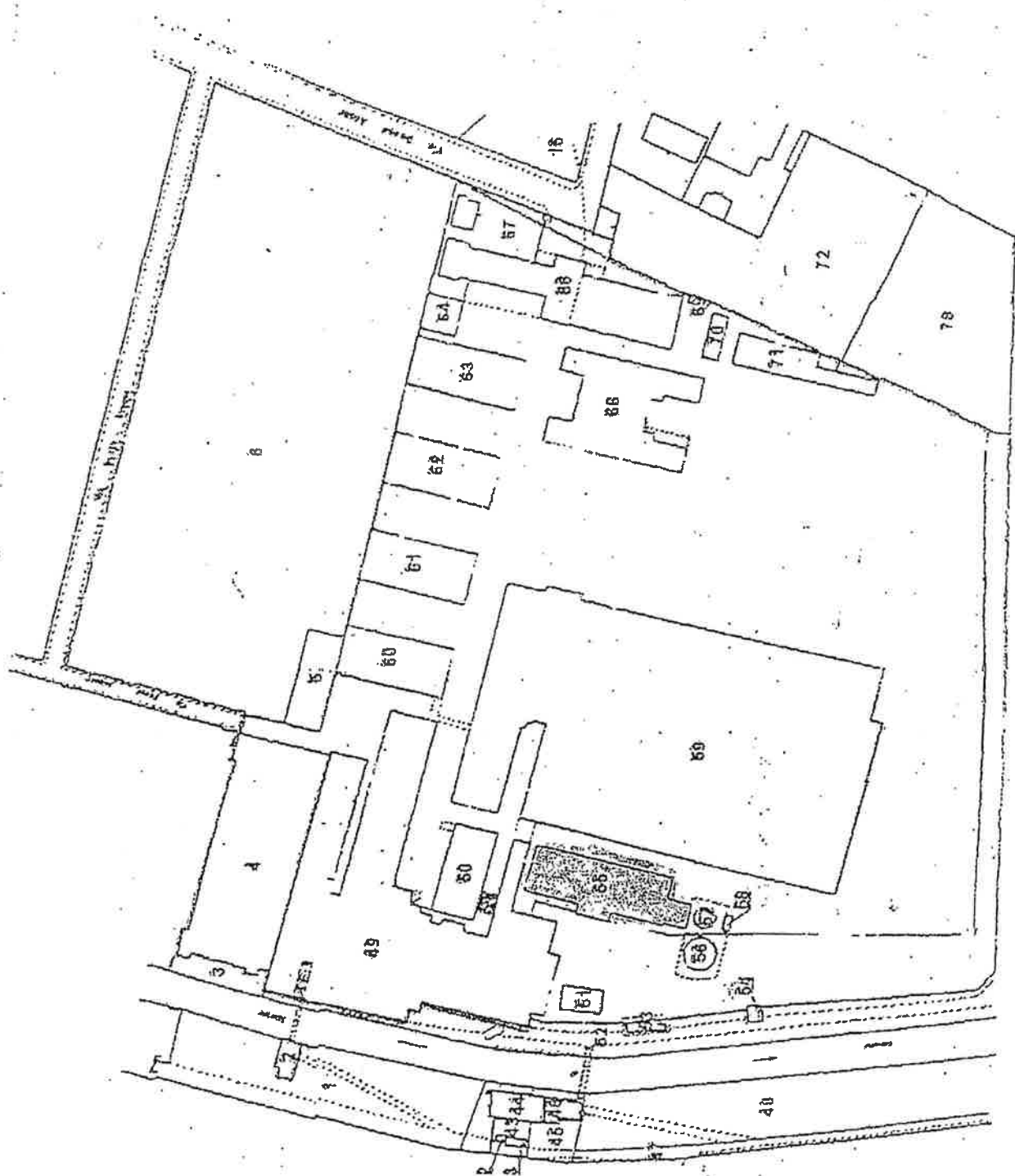
Scheda n. 5 Ex Cartiere del Basso Acquar

L'adeguamento al Piano di Area è consentito attraverso uno strumento urbanistico attuativo che, in particolare, deve salvaguardare:

- a) la via d'acqua canale Camuzzoni e la sua derivazione;
- b) il tracciato stradale interno ortogonale a viale del Piave;
- c) l'edificio contenente attrezzature e manufatti caratteristici della prima industrializzazione e campito in colore grigio.

Le superfici coperte e i volumi delle eventuali nuove costruzioni non devono superare quelli esistenti.

I parcheggi devono essere interrati.



Le ex Cartiere del Basso Acquar - VR
 Estratto di mappa catastale- Foglio n° 267

Art. 88 bis Parco per gli sports equestri "La nuova Contina"

Il parco per gli sport equestri "La nuova Contina" come indicato nella tav. n. 3 è l'ambito situato nel territorio del Comune di Verona, a sud, ai confini con il Comune di Villafranca ed è costituito dal complesso di strutture, spazi, funzioni che sostengono la realizzazione di un parco intercomunale per gli sports equestri e del relativo borgo abitato.

Il piano di area individua nell'allegato I) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - parco per gli sports equestri "La nuova Contina" quattro comparti, come disciplinati dalla vigente legislazione urbanistica regionale in cui è stato diviso l'ambito del parco per gli sports equestri e del borgo urbano "La nuova Contina":

C1 comparto dell'ippodromo "la Contina";

C2 comparto delle attrezzature sportive e ricreative;

C3 comparto della corte rurale "la Contina";

C4 comparto delle locande "la contina"

Direttive

Il comune in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) definisce i criteri per la realizzazione dell'ippodromo e dei relativi servizi, nonché delle aree per l'allenamento e la cura dei cavalli delle scuderie, del maneggio e dei servizi ad esso connessi;
- b) individua le aree da destinare a spazi di sosta e di parcheggio nonché le aree verdi destinate a parco a servizio dell'ippodromo;
- c) individua le attrezzature per lo sport e il tempo libero connesse con il sistema dei parchi che costituisce la trama del "tessuto verde" di connessione territoriale dell'ambito del parco per gli sport equestri e delle attrezzature alberghiere;
- d) prevede il recupero funzionale del complesso della corte rurale "la Contina" elemento tipico degli insediamenti rurali della bassa veronese da conservare e valorizzare attraverso attività di accoglienza, di ristoro ed agriturismo;
- e) definisce le tipologie delle attrezzature alberghiere secondo parametri di riduzione dei consumi energetici, di inserimento nel paesaggio del parco e nell'ambiente rurale;
- f) definisce il distributivo urbano dell'ambito delle locande "la contina", quale città parco caratterizzato da una bassa densità edilizia, con edifici ed attrezzature urbane immerse nel verde, prevedendo il 60% delle aree scoperte sistemate a verde;

Il Comune può attuare quanto previsto per ogni singolo comparto, che corrisponde ad un ambito unitario di intervento, anche in assenza della variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale al presente piano di area, mediante l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Prescrizioni e vincoli

Gli interventi previsti nel presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato g) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica - parco per gli sports equestri La nuova Contina" e nel presente articolo, definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi.

Il comune previa adeguata motivazione, fermo restando quanto disposto ai commi successivi, può apportare, rispetto a quanto previsto nell'allegato g), rettifiche al perimetro dei singoli comparti, nonché eventuali variazioni, al fine di introdurre gli adattamenti necessari ad adeguare il disegno di piano a situazioni di fatto esistenti, nei limiti e con le modalità fissati dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

La destinazione delle aree ricadenti all'interno dei comparti C1 e C2 è unificata ed assume classificazione ZTO F - ippodromo e attrezzature sportive e ricreative, nella quale sono

ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature sportive e ricreative, attività per gli sport equestri e servizi ad essi connessi;

La destinazione delle aree ricadenti all'interno dei comparti C3 e C4 è unificata ed assume classificazione ZTO D speciale – turistico ricettiva, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività turistico ricettive, connesse all'ippodromo e alle attrezzature sportive e ricreative;

