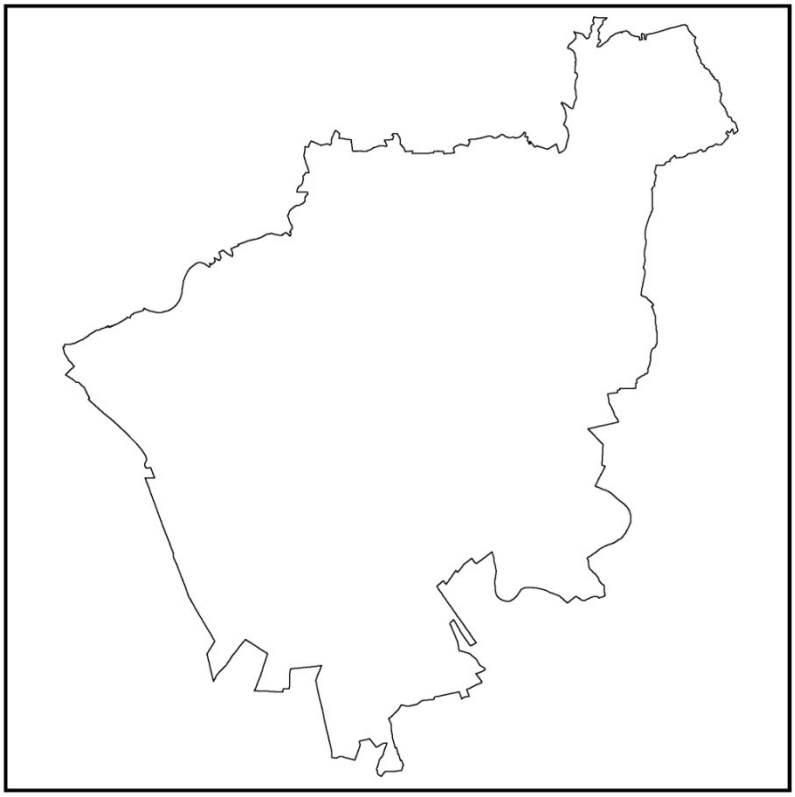
Comune di Verona

Provincia di Verona

P.I./Var. 29

Norme Tecniche Operative

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



Sindaco
Avv. Federico Sboarina

Assessore all'Urbanistica
Ing. Ilaria Segala

Direttore Area Gestione del Territorio
Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Donatella Fragiacomo

Progettista:
Arch. Arnaldo Toffali

Co-Progettista:
Studio FOA Architetti Associati

Team di Progettazione:
Dott. Ernesto Caneva
Arch. Roberto Carollo
Arch. jr Marco Ceschi
Dott.ssa Silvia Ederle
Arch. Andrea Zenatto

Parte normativa:
Geom. Daniele Iselle

Collaboratori tecnici:
Dott. Luciano Bertinato
Stefania Cerchia
Dott.ssa Jodie Pavan
Dott. Andrea Tarana
Arch. Roberto Tosoni

VINCA e VAS - Procedura di Verifica di Assoggettabilità
Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

GEOLOGIA e COMPATIBILITA' IDRAULICA
Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

Testo coordinato con gli emendamenti accolti dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante n. 29 con deliberazione n. 19 del 05/04/2022.

Testo coordinato ed integrato con le modifiche apportate dalla variante n. 29 al PI.

Adottato con D.C.C. n° 42 del 28.07.2021
Approvato con D.C.C. n° 19 del 05.04.2022

PARTE 1 - DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....12

Titolo I - Disposizioni generali.....12

Capo 1 – Generalità.....**12**

Art. 01 - Finalità e contenuti del Piano degli interventi.....12

Art. 02 - Caratteri ed efficacia delle discipline del PI (regolativa, operativa e programmatica).....13

Art. 03 - Rapporti con il Piano di assetto del territorio (PAT) e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale.....14

Art. 04 -Criteri e limiti di flessibilità del PI - Validazione preventiva.....15

Art. 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP.....17

Art. 06 - ~~Corrispondenza~~ Ricognizione delle Zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del DM 1444/68 nell'ambito dei Tessuti insediativi del PI ~~alla classificazione~~ del ~~DI~~ PI e della città della trasformazione del PI.....17

Art. 07 - Elaborati del PI, efficacia e cogenza giuridica.....19

~~Art. 7bis – Prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 93 del 24 maggio 2019, Commissione Regionale VAS~~.....21

Art. 7bis –Prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 34 del 22 febbraio 2022 della Commissione Regionale VAS e dell'autorizzazione sismica ai sensi dell'art 89 DPR 380/2021 protocollo Regione Veneto 438951 del 30/09/2021.....23

Capo 2 - Parametri e classificazioni.....**24**

Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali.....24

Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali.....29

Art. 10 - Indici urbanistici – ambientali.....33

Art. 11 - ~~Usi del Territorio: definizioni generali~~Definizione degli interventi, categorie funzionali ed Usi del Territorio.....34

Art. 12 - ~~Criteri generali relativi agli~~ Disciplina generale del Carico Urbanistico Primario e degli Usi del territorio.....34

Art. 12 - bis Strutture di vendita.....38

Art. 12 - ter - Collocazione dei punti gioco ai sensi dell'art. 7, L.R. 38/19.....38

Art. 12 - quater – Disciplina degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.....39

Art. 13 - Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario.....40

Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.....46

Art. 15 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici.....49

Art. 16 - Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati.....52

Art. 17 - Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi.....54

Art. 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria.....55

Art. 19 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria....56
Art. 20 - Dotazione minima di servizi....56
Capo 3 - Disciplina degli interventi urbanistici e edilizi....60
Art. 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA....60
Art. 22 - Interventi in diretta attuazione del PI, in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti....60
Art. 23 - Interventi previsti ~~dal PI~~ in diretta attuazione dal PI: opere di urbanizzazione primaria....61
Art. 24 - Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva....63
Capo 4 - Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto....65
Art. 25 - Disposizioni generali sui vincoli....65
Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto....65
Art. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42....66
Art. 28 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004....66
Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004....67
Art. 30 - Vincolo idrogeologico - forestale....68
Art. 31 - Vincolo sismico....68
Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE....68
Art. 33 - Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE....69
Art. 34 - ~~Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco~~ Piani delle Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e del Fiume Po....69
Art. 35 - Siti di Importanza Comunitaria....69
Art. 36 - Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità....74
Art. 37 - Strade Romane....75
Art. 38 - Aree carsiche, monumenti geologici, arene naturali, doline, forre e grotte....76
Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale....76
Art. 40 - Paleoalvei....78
Art. 41 - Giardini storici....78
Art. 42 - Compatibilità Geologica....78
Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi....81
Art. 44 – Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico....82
Art. 45 - Aree boscate o destinate al rimboschimento o già destinate a bosco ed interessate da incendi....83
Art. 46 - Impianti ad alto rischio – attività con lavorazione di materiali esplodenti....84
Art. 47 - Impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti e siti da bonificare....85
Art. 48 - Cave....85

Art. 49 - Impianti di depurazione....87
Art. 50 - Metanodotti....88
Art. 51 - Risorse idropotabili....88
Art. 52 - Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche....89
Art. 53 - Insediamenti militari ed istituti di pena....93
Art. 54 – Elettrodotti....93
Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici....94
Art. 56 – Cimiteri....94
Capo 5 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica....96
Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute). 96
Art. 58 - Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato....112
Art. 59 - Aree nucleo (*core areas*)....113
Art. 60 - Corridoi ecologici....113
Art. 61 - Aree di connessione naturalistica....116
Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana....118
Art. 63 – Aree puntiformi (*Stepping stones*)....120
Art. 64 – Parchi....122
Art. 65 - Aree di restauro ambientale – ambito di rinaturalizzazione delle risorgive....122
Art. 66 - Aree di mitigazione ambientale....123
PARTE 2 - DISCIPLINA REGOLATIVA....126
Titolo I - Disposizioni per il sistema insediativo consolidato....126
Capo 1 - Componenti del sistema insediativo consolidato....126
Art. 67 – ABROGATO (inserito nell'art. 8)....126
Capo 2 - La Città storica e le altre componenti: disciplina urbanistica ed edilizia....126
Art.68 – ABROGATO Programmi integrati....126
Art. 69 - ABROGATO....126
Art. 70 – Disposizioni per la redazione dell' analisi filologica....126
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi....128
Art. 72 – Disciplina delle aree scoperte....130
Art.73 – ABROGATO 130
Art. 74 – Unita' edilizie : categorie d'intervento e flessibilità....130
Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi....131

Capo 3 - La Città storica centrale e diffusa: disposizioni comuni per la qualità urbana ed edilizia.....141
Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici.....141
Art. 77 – Norme comuni sui fronti edilizi e le coperture.....143
Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti.....144
Art. 79 – Norme comuni sugli spazi aperti.....145
Art. 80 – Criteri comuni per l'uso dei colori.....148
Capo 4 - La Città storica centrale: il centro storico maggiore.....151
Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale.....151
Art. 82 – ABROGATO (spostato nell'art. 135 -Parco delle Mura).....151
Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale.....151
Capo 5 - La città storica diffusa: centri storici minori.....154
Art. 84 – Disposizioni specifiche per i centri storici minori.....154
Art. 85 – Centri storici minori: disciplina funzionale.....154
Art. 86 – ABROGATO.....155
Art. 87 – ABROGATO.....155
Art. 88 – ABROGATO.....155
Art. 89 – ABROGATO.....155
Art. 90 – ABROGATO.....155
Capo 6 – Altre componenti: sistema dei Forti Ottocenteschi.....156
Art. 91 - Il sistema dei forti distaccati.....156
Art. 92 - Recupero del sistema dei Forti distaccati.....157
Capo 7 - Altre componenti: gli edifici di valenza ambientale.....159
Art. 93 - Disposizioni specifiche per gli edifici di valore ambientale.....159
Art.94 - Destinazioni d'uso.....159
Capo 8 – Edifici del sistema insediativo storico identificati come "Liberty" ~~ed~~,"Architetture del Novecento" e "Ville Venete".....160
Art. 95 – Disposizioni specifiche.....160
Art. 96 – Destinazioni d'uso.....161
Capo 9 – Edifici e siti di interesse archeologico-industriale.....162
Art. 97 - Disposizioni specifiche.....162
Art. 98 - Destinazioni d'uso.....163
Capo 10 – Corti Rurali.....164
Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali.....164

Art. 100 - Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso....165
Titolo II - Disposizioni per il sistema insediativo....167
Capo 1 – ~~La Città esistente~~ Gli ambiti di urbanizzazione consolidata....167
~~Art. 101 – Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente~~ degli ambiti di urbanizzazione consolidata....167
Art. 102 – Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico....169
Capo 2 – I Tessuti ~~della Città esistente~~ degli ambiti di urbanizzazione consolidata....171
Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)…171
Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb)....174
Art. – 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)....178
Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)....181
Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)....182
Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani....185
Art. 109 – Tessuto per attività produttive....187
Art. 110 – Tessuti per attività integrate....190
Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative....192
Art. 112 - Ambiti per attività terziara, direzionale, commerciale, turistica....193
Art. 113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III)....194
Art. 114 – Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE....206
Titolo III - Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi....206
Capo 1 – Definizioni....206
Art. 115 - Città Pubblica: il sistema dei servizi....206
Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi pubblici e privati d'interesse collettivo....206
ART. 117 - Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi....208
Art. 118 - Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione....209
Art. 119 - Credito edilizio compensativo - espropriazione per pubblica utilità....210
Art. 120 - Interventi sugli ~~immobili~~ edifici esistenti ricadenti in ~~assenza di convenzione~~ zone destinate a servizi pubblici....210
Capo 2 – Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico....211
Art. 121 - Norme generali....211
Art. 122 – Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano....212
Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale....215

Art. 124 - Altre attrezzature d’interesse generale....218
Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati....220
Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali....220
Art. 126 - Servizi e attrezzature private....220
Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private....221
Art. 128 – Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli....221
Capo 4 - Attrezzature specialistiche....223
Art. 129 - Norme generali per le attrezzature specialistiche....223
Art. 130 - Zona Fieristica....223
Art.131 - Zona militare....224
Art. 132 - Zona Ferroviaria....224
Art. 133 - Zona Aeroportuale....224
Titolo IV - Disposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo....226
Capo 1 – Disciplina urbanistico edilizia regolativa dei parchi e delle relative componenti....226
Art. 134 - Le tipologie dei parchi, degli ambiti preferenziali per l’istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale - disposizioni comuni....226
Art. 135 - Ambito del Parco delle Mura Magistrali di interesse locale....227
Art. 136- Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud....228
Art. 137 - Ambito delle Colline Veronesi....230
Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà....232
Art. 139 - Ambito del parco tematico Equestre....233
Capo 2 – Territorio agricolo....234
Art. 140 - Componenti del territorio rurale ed interventi in deroga....234
Art. 141 - Condizioni, limiti generali e speciali per l’edificabilità del territorio rurale e della zona a prevalente destinazione agricola....235
Art. 142 - Disciplina speciale della zona rurale di ammortizzazione e transizione....237
Art. 143 - Disciplina speciale della zona rurale di mitigazione ambientale....237
Art. 144 - Disciplina speciale della zona rurale da riqualificare delle risorgive....238
Art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze....238
Art. 146 – Vincoli....240
Art. 147 - Realizzazione di modesti manufatti in legno necessari per il ricovero di piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo....240
Art. 148 - Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva....240

Art. 149 - Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili ed assimilate....241
Art. 150 - Edifici classificati detrattori paesaggistico – ambientali....241
Art. 151 - Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola....241
Art. 152 - Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola....242
Art. 153 - Riconoscimento degli immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole....244
Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole....244
PARTE 3 - DISCIPLINA OPERATIVA....247
Titolo I – La città della trasformazione....247
Capo 1 - NORME GENERALI....247
Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti....247
Art. 156 - Contenuti specifici delle “schede norma” e del repertorio normativo....248
Art. 157 - Contributo straordinario di sostenibilità....250
Art. 158 – Classe perequativa....258
Art. 159 – Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale....263
Art. 160 – ABROGATO....265
Capo 2 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità....266
Art. 161 - Apposizione del vincolo preordinato all’esproprio....266
Capo 3 – Il Registro dei Crediti Edilizi....267
Art. 162 – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi....267
Art. 163 – Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi....267
Art. 164 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi....267
Art. 165 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi....268
Art. 166 - Trasferimento dei Crediti Edilizi....268
Art. 167- Visura del Registro dei Crediti Edilizi....269
Art. 168 - Durata dei Crediti Edilizi....269
PARTE 4 - DISCIPLINA PROGRAMMATICA....270
Titolo I - Disposizioni generali per la disciplina programmatica del PI....270
Capo 1 – Disposizioni generali....270
Art. 169 - Bandi....270
Art. 170 - Modalità di presentazione delle Manifestazioni di interesse....270
Art. 171 - Interventi non inseriti nella disciplina operativa....270
Art. 171 bis – Opere pubbliche programmatiche....270

Capo 2 – Masterplan e programmi complessi....271
Art. 172 - Masterplan dell'ATO 4 Verona Sud....271
Art. 173 – Previsioni del PAQE e del PAT, programmi complessi ed altri progetti speciali....271
Capo 3 – Progetti strategici....272
Art. 174 – Progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis – Paradeisòs)....272
Art. 175 – Progetto "Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale"....272
Capo 4 – Infrastrutture della mobilità....273
Art. 176 – Viabilità di progetto....273
Art. 177 – Infrastrutture a servizio della mobilità di livello comunale....273
Art. 178 – Rete ciclabile....273
PARTE 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI....275
Titolo I....275
Capo 1 – Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti....275
Art. 179 - Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in SUL....275
Art. 180 – Interventi in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e territoriali e per favorire l'edilizia eco-sostenibile....275
ART. 181 - Disciplina degli accordi di programma, e dei ~~PIRUEA, dei PUA e PEEP~~ piani attuativi approvati anteriormente al ~~presente~~ PI ed alle sue varianti....276
Art. 182 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP....277
Art. 183 - Disciplina transitoria delle attività produttive "*fuori zona*" precedentemente individuate....278
Art. 184 - Recepimento dei crediti edilizi derivanti da atti amministrativi o iscritti nel registro dei crediti edilizi - tabella di conversione....278
Art. 185 – Disciplina della successione normativa ed adeguamento del PI alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica....279
Art. 186 – Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone....280
Art. 187 – Conferma della disciplina previgente di cui alla variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali....281
Art. 188 – Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI....281
Art. 189 – Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera....282
Art. 190 – Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi....282
Art. 191 – Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare....282
Art. 191 bis – Regime transitorio applicabile alle varianti al primo PI e prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 93 del 24 maggio 2019, della Commissione Regionale VAS....283

Art. 191 ter – Criteri e modalità di affidamento di contratti pubblici e/o convenzioni previste dal Piano degli Interventi agli operatori economici privati.....285

Art. 192 – Commissione norma.....286

PARTE 1 - DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Titolo I - Disposizioni generali

Capo 1 – Generalità

Art. 01 - Finalità e contenuti del Piano degli interventi

1. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, persegue il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione, la rigenerazione ed il miglioramento della qualità insediativa.

2. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

3. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT~~)~~), sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a~~:~~ quanto previsto dall'art. 17, comma 2, della L.R. 11/2004 e succ. modifiche.

4. ~~suddividere il territorio comunale in zone a Tessuto insediativo secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004;~~

a. ~~individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;~~

b. ~~definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;~~

c. ~~individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;~~

d. ~~definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;~~

e. ~~definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;~~

f. ~~individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;~~

g. ~~definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;~~

h. ~~individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;~~

i. ~~dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 14/2004;~~

j. ~~dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.~~

5. Il PI definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. ~~1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*":~~1444, ai sensi dell' art. 2-bis. del DPR 380/2001 e della legislazione regionale di attuazione in materia.

~~a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;~~

~~b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.~~

1. ~~Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune ha attivato procedure ad evidenza pubblica, cui hanno potuto partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati; le manifestazioni di interesse presentate e contenenti le proposte di intervento che sono risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, si sono concluse con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004 e formano parte integrante e sostanziale del PI.~~

Art. 02 Caratteri ed efficacia delle discipline del PI (regolativa, operativa e programmatica)

1. ~~1.~~ Il Piano degli interventi è articolato in:

~~1.~~a) Previsioni regolative;

~~2.~~b) Previsioni operative;

~~3.~~c) Previsioni programmatiche.

2. ~~2. Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto~~Le **previsioni regolative**, in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale, sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia negli ambiti di urbanizzazione consolidata e del territorio aperto.

3. ~~3.~~ Le previsioni regolative, salvi i casi puntualmente individuati nei repertori normativi, sono attuate con ~~tito lo~~titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

4. ~~4.~~ Le **previsioni operative** individuano ~~le aree e~~ gli immobili ~~nelle~~nei quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed

ecologico-ambientale definiti dal PAT; tali ~~aree ed~~ immobili sono ~~stati~~ scelti dal Comune direttamente o mediante procedura ad evidenza pubblica cui ~~hanno partecipato~~partecipano i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati e che si ~~sono concluse~~ concludono positivamente con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.

5. ~~5.~~ Le previsioni operative sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ~~o convenzionamento di un comparto urbanistico e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata~~; in ~~vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato o gli interventi previsti dal comparto edilizio non~~alternativa, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, nel repertorio normativo sono ~~convenzionati entro 1 anno dalla presentazione della domanda di~~ indicate le condizioni da rispettare per rendere possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ~~o~~.

6. Alle previsioni operative si applicano le cause di ~~atto equivalente, presentazione che deve comunque avvenire entro il quinquennio predetto.~~decadenza previste dall'art. 18, commi 7 e 7-bis della L.R. 11/2004 e succ. modificaz.. In caso di decadenza delle previsioni operative, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza con le procedure previste dai commi da 2 a 6 dell'art. 18 della L.R. 11/2004, si applicano le disposizioni del PI regolativo**.**

7. ~~6.~~ Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

8. ~~6 bis. Le previsioni operative del PI operativo elencate nei Repertori Normativi, Sezioni 1,2,11 sono confermate, con le modifiche e prescrizioni ivi previste, per un ulteriore quinquennio decorrente dalla data di efficacia della variante 22.~~

9. ~~7.~~ Le previsioni programmatiche non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle previsioni operative mediante successive implementazioni nel PI:

a) su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali;

b) mediante accordo in esito al procedimento disciplinato dagli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 e succ. modif.;

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

1. Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.

2. Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento ~~operativo~~ per il rilascio dei certificati di

destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

3. Le previsioni del PI si interpretano e si applicano in conformità al principio secondo cui le iniziative e le attività economiche private sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato o regolato. (art. 3, comma 1, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, come convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148)

4. Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

5. Al di fuori degli ambiti di regolazione di cui al comma ~~3~~4, le previsioni e le norme dei piani e dei regolamenti comunali di settore prevalgono su quelle generali del PI, secondo il criterio risolutore delle antinomie normative della specialità.

6. In caso di contrasto tra norme del Regolamento edilizio e le previsioni degli elaborati costituenti il PI di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz., prevalgono le previsioni degli elaborati del PI.

Art. 04 -Criteri e limiti di flessibilità del PI – Validazione preventiva.

~~1. Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:~~

a) ~~In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;~~

b) ~~Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del dieci per cento della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;~~

c) ~~Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;~~

PI Operativo.

1. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, quando gli interventi per la loro complessità ed entità o per esigenze di coordinamento tra edificazioni ed opere di infrastrutturazione/urbanizzazione, non possano rientrare nelle ipotesi di intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001, può sempre essere presentato un PUA tra quelli previsti all'art. 19 della L.R. 11/2004. E' sempre ammessa la fusione di due o più schede norma e/o di tessuti perimetrati in un unico PUA.

2. I PUA possono modificare le previsioni del PI nei limiti del comma 8-bis, dell'art. 20, della L.R. 11/2004, senza costituire variante. I riferimenti di legge alla densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti sono applicati adottando le definizioni vigenti del RET e delle presenti norme.

3. Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, sono ammesse le modifiche che comportino una variazione massima del **dieci per**

cento in aumento o venticinque per cento in diminuzione degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma ~~e sempre nei limiti di~~, purchè non venga superato il dimensionamento del PAT per singola ATO ~~e nei limiti~~ed il limite min./max dell'indice della rispettiva classe perequativa. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui al successivo art. 157.

~~2. Le modifiche di cui al precedente comma 1, lett. d) sono altresì soggette alle seguenti precisazioni:~~

~~a) La variazione massima del+10% o del -25% rispetto alle previsioni della scheda norma è da riferirsi alla SUL totale attribuita dalla scheda norma medesima e non può essere estesa a destinazioni (U1, U2, U3, ecc.) ivi non previste;~~

~~b) La somma delle proposte di variazione della SUL riportata dalla scheda norma per le diverse destinazioni ammesse deve comunque essere inferiore o uguale al +10% o al -25% della SUL totale attribuita dalla scheda norma, ed in ogni caso rientrare nei limiti di dimensionamento delle destinazioni d'uso determinate dal PAT per ogni singola ATO e nei limiti min./max dell'indice della rispettiva classe perequativa;~~

~~c) La variazione della SUL tra le diverse destinazioni d'uso previste dalla scheda norma è ammessa nei limiti di cui alle precedenti lettere a) e b) anche nel caso di rimodulazione degli usi ammessi dalla scheda norma , senza l'incremento quantitativo della SUL totale attribuita dalla scheda norma.~~

~~3. Il progetto di attuazione di un comparto urbanistico può modificare le previsioni del PI nei limiti di cui al precedente comma 1, lettere a), b) e c).~~

~~4. In tutti i casi - diversi da quello di cui all'art.1 comma d) -in cui~~

PI REGOLATIVO.

4. Le presenti norme ~~prevedano ipotesi di~~ disciplinano i casi in cui l'applicazione delle flessibilità ~~applicative delle classi di intervento o la~~ previste nelle previsioni regolative è subordinata alla validazione Dirigenziale preventiva della perizia tecnica atta a dimostrare la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto previsti per ~~l'applicazione di una norma alternativa rispetto alle regole generali, necessita la validazione dirigenziale preventiva~~la sua applicazione.

5. ~~5. Al procedimento~~Nei casi in cui è ammessa la flessiblità di cui al precedente comma 4, l'avente titolo, può presentare all'ufficio competente istanza di validazione dirigenziale preventiva ~~o di validazione preventiva dei presupposti~~, con allegata la documentazione tecnica firmata da un professionista abilitato ai sensi di ~~fatto e di diritto per l'ottenimento del titolo abilitativo si applicano le disposizioni procedimentali che seguono~~legge.

6. ~~6. L'avente titolo presenta l'istanza di validazione dirigenziale preventiva al Dirigente dell'unità operativa preposta.~~

7. ~~7.~~ Il Dirigente responsabile del procedimento di validazione può acquisire, anche mediante conferenza di servizi interna, il parere di altri Dirigenti di unità organizzative competenti nelle materie oggetto dell'istanza di validazione.

8. ~~8. Il provvedimento~~ La validazione dirigenziale ~~di validazione~~ preventiva si intende ~~assentito~~assentita positivamente qualora non sia ~~negato~~negata, con provvedimento espresso, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza completa di tutti gli

elaborati tecnici necessari o richiesti.; limitatamente alle validazioni che riguardino il cambio del grado d'intervento, per consentire l'attenta valutazione delle richieste e delle relative analisi filologiche, il termine per l'emanazione del provvedimento è di 60 giorni. (OSS. 290 var29).

9. 9. E' ammessa l'interruzione o la sospensione del termine nei casi ammessi dalla legge e per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

10. 10. Copia del provvedimento di validazione o dell'istanza assentita per silenzio assenso, unitamente agli allegati all'istanza, è tempestivamente trasmessa con modalità informatiche al responsabile del S.I.T.I. per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali pubblicate sul sito *web* del Comune.

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

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali o cause di forza maggiore. Nelle proposte di ristrutturazione ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis (DPR n. 380/2001), il progetto non può comportare un aumento della superficie coperta e del volume preesistente.

3. L'interessato può altresì richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante o deroga al PI con la procedura di cui allaprevista dalla L.R. 55/2012.

4. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta dell'interessato una proposta di convenzione con il Comune che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi, rappresentato da un "*contributo di sostenibilità*" da valutarsi secondo i criteri di cui all'***Articolo 157 Contributo di sostenibilità,*** *ai sensi dell'art. 16, comma 4-bis del DPR 380/01*la quale il proponente assuma gli obblighi di cui all'art. 5 della legge regionale 55/2012 ed il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter, comma 4, art. 16, del DPR 380/2001, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 157 delle presenti norme.

5. Con deliberazione della Giunta Comunale sono approvate le linee guida per la determinazione e valutazione di congruità del maggior valore generato da interventi su aree o immobili oggetto delle istanze di titolo abilitativo in deroga.

Art. 06 - Corrispondenza– Ricognizione delle Zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del DM 1444/68 nell'ambito dei Tessuti insediativi alla classificazione del DIPI e della città della trasformazione del PI .

1. In applicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 1444/'68 3178 del 8 ottobre 2004, adottata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) della LR 11/2004, il Piano degli Interventi ha

suddiviso e classificato il territorio in tessuti insediativi omogenei, individuando altresì gli ambiti di trasformazione. (OSS 107 var 29).

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

N.	**Tessuti insediativi del PI**		**ZTO del DM 1444/68**
1	Città storica (Parte seconda, titolo primo,capi da 2 a 6 e 10)		Zona "A"
2	Città esistente (parte seconda, titolo secondo, capo 1)	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "B"
		a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "D" (completamento)
3	Città della trasformazione (Parte terza, titolo primo, capi da 1 a 3)	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "C"
		a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "D" (espansione)
5	Territorio agricolo (Parte seconda, titolo quarto, capi 1 e 2)		Zona "E"
4	Città pubblica (parte seconda, titolo terzo, capi da 1 a 4)		Zona "F"

2.

2. Gli interventi ammessi dalle norme regolative sull'esistente sono assimilabili alla Zona "B" e "D" di completamento; quelli previsti nella città della trasformazione sono assimilabili alla zona "C" e "D" di espansione. Sono fatte salve specifiche aree riconosciute in diversa zona, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68, dal PUA o dal permesso convenzionato.

3. Gli edifici e le relative aree di pertinenza normati dalla Parte Seconda, capi 7, 8 e 9 delle presenti norme, ricadono nelle zone corrispondenti ai Tessuti insediativi come sopra classificati.

4. Per eventuali interventi, ammessi dalle presenti norme, di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma nelle zone A è possibile presentare una SCIA ai sensi dell'art. 23 bis

comma 4 del DPR 380/01.

3. Per agevolare l'applicazione di disposizioni nazionali e regionali che richiamano o rimandano all'art. 2 del DM 1444/68, il PI individua, a titolo meramente ricognitivo e non costitutivo, le Zone Territoriali Omogenee di cui al predetto art. 2 del DM 1444/68.

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

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

a) relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;

b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Tavola 1 Vincoli

Tavola 2 Il Paesaggio

Tavola 3 La Rete Ecologica

Tavola 4 Disciplina Regolativa

Tavola 4a Disciplina Regolativa Centro Storico Maggiore

Tavola 4b Disciplina Regolativa Centri Storici Minori

Tavola 4c Disciplina Regolativa Corti Rurali

Tavola 5 Disciplina Operativa

Tavola 6.0 Disciplina Programmatica

Tavola 6.1 Programmatica Opere Pubbliche

6.2 Piano della Rete Ciclabile

Allegato 6.3.1 Master Plan Verona Sud

Allegato 6.4 Progetto Speciale Croce Bianca

Allegato 6.5 Progetto Speciale Via Carnia

Allegato 6.6 Progetto Speciale Palazzina

Allegato 6.7 Progetto Speciale Quinto

Allegato 6.8 Progetto Speciale Spianà

Allegato 6.10 Progetto Speciale Servizi Sportivi Chievo;

c) Norme Tecniche Operative (NTO) ed allegato Repertorio Normativo

d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

e) Registro dei crediti edilizi;

f) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di

~~riferimento del PAT, nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).~~

2. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
3. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.
4. In caso di contrasto tra norme diverse del PI, prevalgono nell'ordine:
   a) le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
   b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
   c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica;
5. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.
6. L'articolato normativo e il Repertorio Normativo contengono:
   a) prescrizioni e vincoli, di carattere specifico, che vanno applicati direttamente in sede urbanistica e di progetto edilizio;
   b) indirizzi, di carattere generale, riguardanti le strategie e gli obiettivi da perseguire; gli indirizzi sono rivolti all'Amministrazione ed agli enti competenti al fine di orientare e definire le politiche di intervento nei diversi settori;
   c) direttive, di carattere generale e particolare, riguardanti le modalità attraverso le quali vanno perseguiti gli obiettivi relativamente a specifici settori di intervento; le direttive vanno interpretate e tradotte in proposte ed azioni concrete in sede urbanistica o di progetto edilizio.
7. Il "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*" costituisce "*migliore pratica*" o "*migliore prassi*" e raccoglie le esperienze più significative, o comunque quelle che hanno permesso di ottenere migliori risultati relativamente ai contesti cui si riferiscono. Esso costituisce supporto per la corretta progettazione urbanistica ed edilizia ed ha un valore prevalentemente informativo e culturale.

Art. 7bis – Prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 93 del 24 maggio 2019, Commissione Regionale VAS

1. Con riferimento al PTCP approvato con D.G.R. n. 236 del 3 marzo 2015, il Piano degli Interventi recepisce la Rete Ecologica di grado provinciale con i relativi tematismi e normativa. Per gli altri titoli (insediamento produttivo, grandi strutture di vendita, sistema infrastrutturale scolastico e sistema infrastrutturale per la mobilità su gomma) in caso di conflitto con le presenti norme, prevalgono le norme del PTCP.

2. L'attuazione degli interventi approvati o confermati nelle schede norma della variante n. 23 al PI non dovranno interferire con le specifiche e dedicate aree individuate dal "Piano di Emergenza Comunale" di protezione civile e la loro approvazione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Dirigente dell'Ufficio Comunale competente.

3. Gli interventi previsti o confermati dalla variante n. 23 al PI, come disciplinati dalle seguenti schede norma:

A) ATO 1 Scheda Norma: CS10
B) ATO 2 Scheda Norma: 346-RA34
C) ATO 3 Schede Norma: RA58, 215, 221, 246-RA27, 302, 382-RA51, 394B-RA6, 417, 567
D) ATO 4 Schede Norma: 11/B1-RA45, 24/B1, 34-35 B1, 37B1-RA44, 40B1-RA26, 95-RA41, 360, 405, 511, RAB, RAS, RA13-270, RA35, RA37, RA40-23B1, RA52-351, RA53
E) ATO 6 Scheda Norma RA28
F) ATO 8 Schede Norma: 253-RA8, 442, 464, RA33, RA42
G) ATO 10 Scheda Norma: 379

sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e quest'ultimo dovrà essere sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti generati; le schede norma a caratura urbanistica commerciale dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa di settore (LR. 50/2012 e ss.mm.ii. e relativo regolamento regionale);

4. In sede di progettazione e di attuazione delle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale Preliminare, comprensivo dell'allegato n.1 "*Tabella di Sintesi delle Schede Norma*" e dell'allegato n. 2 "*Approfondimenti Ambientali*" della predetta variante n. 23 al PI;

5. In sede di progettazione e di attuazione delle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali richiamati nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 93 del 24 maggio 2019.

6. VINCA: Non essendo state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 è ammessa l'attuazione degli interventi previsti dalle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI qualora la VINCA obbligatoriamente allegata al progetto di PUA o di Permesso di costruire convenzionato verifichi il rispetto delle seguenti condizioni:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii, per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017 e alla L.R. 4/2015 prescrivendo:

1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum, Vertigo angustior, Austropotamobius italicus, Cerambyx cerdo, Morimus asper, Parnassius apollo, Zerynthia polyxena, Lycaena dispar, Phongaris arion, Coenonympha oedippus, Lampetra zanandreai, Acipensor naccarii, Barbus plebejus, Rutilus pigus, Cobitis bilineata, Sabanejewia larvata, Salmo marmoratus, Cottus gobio, Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Myla intermedia, Rana dalmatina, Rana latastei, Emys orbiceris, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Podarcis siculus, Hierophis viridiflavus, Zamedissioni longissimus, Natrix tessellata, Tetrao tetrix, Tetrao urogallus, Gavia stellata, Gavia arctica, Ixobrychus minutus, Ardea purpurea, Pernis apivorus, Milvus migrans, Circaetus gallicus, Circus aeruginosus, Circus cyaneus, Falco columbarius, Falco peregrinus, Crex crex, Himantopus himantopus, Bubo bubo, Aegolius funereus, Caprimulgus europaeus, Alcedo atthis, Dryocopus martius, Calandrella brachydactyla, Anthus campestris, Lanius collurio, Lanius minor, Emberiza hortulana, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposidoros, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus nathusii, Nyctalus noctula, Hypsugo savii, Tadarida teniotis, Hystrix cristata*;

2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata; 4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

6.1 E' riconosciuta la non necessità della valutazione di incidenza con riferimento al numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "*piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza è qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza*" esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11120 - Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12111 - Complessi agro-industriali", "42112 - Insediamenti zootecnici", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12130 - Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)". 12140 - Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, difese costiere e fluviali, barriere frangiflutti, dighe", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati".

~~"12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali @ case di cura)", "42190 - Scuole", "12210 - Strade atransito veloce e superfici annesse(autostrade, tangenziali)". "12220 - Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12240 - Rete ferroviaria con territori associati", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "12270 - Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompaggio", "12280 - Grandi impianti di concentramento e smistamento merci (interporti e simili)", "12420 - Aeroporti civili per volo sportivo e da diporto", "13110 - Aree estrattive attive", "13120 - Aree estrattive inattive", "13210 - Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza", "13220 - Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13410 - Aree abbandonate", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14120 - Cimiteri vegetati", "14130 - Aree incolte nell'urbano", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associato alla viabilità", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", "14240 - Ippodromi e spazi associati", "44250 - Strutture per competizioni motoristiche e spazi accessori", "14270 - Parchi di divertimento (Aquapark, Zoosafari e simili), nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.~~

Art. 7 bis - Prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 34 del 22 febbraio 2022 della Commissione Regionale VAS e dell'autorizzazione sismica ai sensi dell'art 89 DPR 380/2021 protocollo Regione Veneto 438951 del 30/09/2021

1. In adeguamento al parere motivato n. 34 del 22 Febbraio 2022 della Commissione regionale VAS e in applicazione della normativa regionale, in fase di attuazione delle previsioni inserite dalla Variante 29 nel PI, dovranno essere rispettati le successive disposizioni.

2. Le trasformazioni previste dalla variante 29 da attuare tramite la modalità attuativa Piano Urbanistico Attuativo sono assoggettate a Verifica a VAS.

3. Vista la puntuale prescrizione richiamata nel parere motivato 34/2022 per l'area di Trasformazione "Ex Cava Speziala" si prescrive quanto segue:

Dovrà essere salvaguardato il bosco spontaneo che si è generato nella cava Speziala. È pertanto sottoposta alle tutele ed alle limitazioni di trasformabilità di cui al combinato disposto degli artt. 27, 45 e 63 delle NTO del PI, ed in particolare nelle aree boscate spontaneamente rinaturalizzate sono ammessi esclusivamente interventi di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti".

4. Devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare, nei fascicoli relativi agli "Atlanti delle caratteristiche delle aree e dei potenziali effetti" e nelle integrazioni fornite a seguito del parere della Commissione Regionale per la VAS n. 303 del 23 dicembre 2021 e di cui all'allegato "Aggiornamento_Schede_pos_Parere_n 303 2021.pdf".

Gli elaborati succitati verranno resi disponibili nell'apposita sezione del portale del Comune dedicata al PI vigente.

5. Deve essere ottemperato a quanto previsto nei pareri resi dalle Autorità Ambientali consultate nell'ambito della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, per le parti non in contrasto con il presente parere.

6. Deve essere posta particolare attenzione al rispetto di quanto puntualmente indicato per ciascuna "Scheda Norma"; nei rispettivi "Atlanti delle caratteristiche delle aree e dei potenziali effetti" e nell'allegato "Aggiornamento_Schede_post_Parere_n 303 2021.pdf" soprattutto per quanto concerne le imposte "Modalità di Attuazione", nonché le eventuali "Direttive" e

"Prescrizioni"; così come articolate in ciascuna "Scheda Norma", qualora presenti; inoltre dovranno essere puntualmente rispettate le indicazioni e prescrizioni poste nel presente parere di non assoggettabilità a VAS.

La verifica dell'ottemperanza di quanto richiamato è demandata al Comune di Verona.

7. Devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 245/2021":

- dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017,1709/2017;

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.rnm.ii, per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 93 del 24/05/2019 della Commissione Regionale VAS.

8. In adeguamento al parere favorevole, emesso dalla Regione Veneto – Genio Civile con protocollo regionale n. 438951 del 30/09/2021, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sulla variante 29 al PI, si recepiscono le seguenti puntuali prescrizioni.

9. Per gli interventi previsti negli ambiti Ex cava Speziala, schede norma M1-26, M1-11, M1-49, M1-3, M1-9, M1-13, M1-40, i quali risultano interessati da forme di superficie e sepolte (scarpate artificiali, assi di paleoalveo e scarpate di erosione fluviale) che potrebbero determinare fenomeni di amplificazione topografica. In tali casi è necessario prevedere, in fase esecutiva degli interventi, specifici approfondimenti sismici come richiesto dalle disposizione del DM 17/01/2018.

10. Nella relazione geologica la verifica delle previsioni di variante con le tavole MOPS dallo studio MS di 1° livello evidenzia, inoltre, la presenza di alcune schede norma ricadenti nella zona di attenzione per Faglie Attive e Capaci e altre nella zona di attenzione per liquefazione.

Per tali situazioni, finché non sarà disponibile lo studio di microzonazione sismica di 2°/3° livello, si consigliano approfondimenti sismici, come richiesto dalle disposizioni del DM 17/01/2018 e dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC)" redatte dalla Commissione Tecnica Nazionale per la microzonazione sismica, da realizzare nelle successive fasi attuative degli interventi previsti.

Capo 2 - Parametri e classificazioni

Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

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

N.	Acronimo	Definizione
01	**ST**	**Superficie territoriale**: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata all'approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (**PUA)** o a Comparto Urbanistico (**CU)** costituente una unità minima d'intervento in attuazione diretta del PI; essa comprende,

		oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (**UT)**.
02	**SF**	**Superficie fondiaria**: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste, se indicate nelle tavole del PI o dei PUA; comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici comprese le eventuali rampe d'accesso qualora gli stessi non siano realizzati a raso. In ogni caso le aree a standard non cartografate nel PI o nei PUA non diminuiscono la SF del lotto e non riducono la SUL assentibile. Alla **SF** si applica l'indice di edificabilità fondiaria **UF**.
03	**SC**	**Superficie coperta**: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale, nonché balconi, pensiline e gronde il cui sporto, misurato in proiezione orizzontale, non superi la misura di m. 1,50.
04	**SPf**	**Superficie permeabile fondiaria**: misura in percentuale la quota di SF che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPf, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente per territorio (o asseverazione del professionista nei casi previsti dalla normativa vigente) anche in relazione a quanto previsto dall'art. 44 delle presenti norme. Il parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente non dovrà comunque essere richiesto per interventi a trascurabile impermeabilizzazione potenziale, ossia per interventi su superfici di estensione inferiore a 0,1 ha; in tali casi esso verrà sostituito da asseverazione redatta da un professionista abilitato. (Parere Motivato n. 242 del 20 dicembre 2016, Regione Veneto, commissione regionale VAS).
05	**SPt**	**Superficie permeabile territoriale**: misura in percentuale la quota di **ST** che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli

		acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPt, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente per territorio (o asseverazione del professionista nei casi previsti dalla normativa vigente) anche in relazione a quanto previsto dall'art. 44 delle presenti norme.
06	**CI**	**Capacità insediativa**: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL, e la misura di 66,7 mq. (200 mc/ab./h. 3.00)
07	**DA** **DAr**	**Densità arborea e arbustiva**: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento: **DA = densità arborea**: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (per gli interventi diretti, il 70% della SF al netto della SC degli edifici; per gli strumenti attuativi il 50% della ST al netto della superficie di strade e parcheggi, piazze e simili). **DAr = densità arbustiva**: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (per gli interventi diretti, il 70% della SF al netto della SC degli edifici; per gli strumenti attuativi il 50% della ST al netto della superficie di strade e parcheggi). In tutti i casi in cui gli interventi proposti prevedano la realizzazione di una SUL superiore a 2.000 mq., la DA e la Dar previste nelle presenti norme sono raddoppiate. Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile. Nel caso in cui gli obblighi di impianto costituiscano preclusione al rilascio dell'agibilità degli edifici ultimati, e ciò per le prescrizioni riportate in sede di convenzione del PUA e/o nel PdC successivo, considerato che la messa a dimora delle alberature e degli arbusti per considerarsi efficace nel tempo deve essere realizzata in condizioni stagionali e climatiche idonee, è ammessa la presentazione di una fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari ai valori di monetizzazione previsti, a copertura dell'arco temporale che intercorre tra la fine lavori e l'effettivo impianto delle essenze prescelte. Con tale adempimento, a garanzia degli obblighi sottoscritti, il soggetto attuatore potrà ottenere l'agibilità degli interventi edilizi realizzati. L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DAR e DAr. La monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati secondo quanto previsto all'art.24 delle presenti norme.
		Il **sistema insediativo consolidato** è composto da: a) La Città storica centrale e diffusa; b) Le altre componenti storiche: il sistema dei Forti, gli Edifici di archeologia

		industriale, gli edifici di valore ambientale e le Corti Rurali; c) ~~la Città esistente.~~gli Ambiti di urbanizzazione consolidata.
08		**Città storica centrale e diffusa ed altre componenti storiche:** si intendono l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Tale insieme integrato costituisce il sistema insediativo storico.
09		~~**Città esistente**~~**Gli ambiti di urbanizzazione consolidata:** s'intendono i tessuti composti dall'insieme degli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche; essi sono riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari e gli spazi pubblici, nonché tutte le altre componenti del territorio previste e definite dalla legge regionale 14/2017 e dalla DGRV n. 668 del 15 maggio 2018~~.~~. Essi sono individuati e definiti dal PAT con specifica variante di adeguamento ai sensi della legge regionale 14/2017; in caso di contrasto tra la perimetrazione adeguata del PAT e le previsioni del PI, nelle more di adeguamento di quest'ultimo, prevale automaticamente, dalla data della sua efficacia, la previsione variata dal PAT.
10	**T** (…)	**Tessuto insediativo**: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
11		**Isolato:** costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.
12		**Unità edilizia**: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.
		Per la citta' storica il pi individua:

		Le Unità Edilizie di valore culturale formate dall'edificio e/o parti di edificio con valore storico-culturale e classificate sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
		Le Unità Edilizie prive di valore culturale formate dall'edificio e/o parti di edificio privi di valore storico culturale, e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
		Le Unità di intervento, formate da una o più Unità Edilizie e dalle aree scoperte di pertinenza o da spazi non edificati del sistema insediativo storico. Nelle corti rurali l'Unità di intervento coincide con l'ambito della corte.
13		**Ambiti di pertinenza**: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.
14		**Lotto libero:** porzione di suolo inedificato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno ~~della città esistente~~degli ambiti di urbanizzazione consolidata, al netto della **SF** utilizzata per il computo dell' **IF** afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti ai sensi dell'art. 186. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del primo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91/2011 e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).
15		**Zona propria**: si intendono zone di territorio aventi analoga destinazione e analoghe caratteristiche insediative. L'intervento edilizio pertanto si caratterizza per la sua ~~compatibilita'~~compatibilità con la zona o area in cui deve essere realizzato.

2. Le definizioni che precedono sono abrogate dalla data di efficacia della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica approvata ai sensi dell'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali

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

N.	Acronimo	Definizione
01	**SUL**	**Superficie utile lorda (SUL)**: misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia,comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto di disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici ~~di cui al successivo comma 2~~. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici accessorie, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio: **a)** le superfici di accesso alle unita' edilizie (vani corsa e vani sbarco degli ascensori, scale e tappeti mobili; androni d'ingresso); **b)** locali o volumi tecnici di impianti produttivi, comunque localizzati; coperture stagionali (massimo 6 mesi) di impianti sportivi e ricreativi. **c)** spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra, questi ultimi aperti su almeno due lati e tutte le rientranze; **d)** locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1. Tali locali, se esterni alla SC, devono rispettare la disciplina ecologico ed ambientale ed essere completamente interrati ; **e)** le superfici per locali accessori fuori terra non superiori al 20% dell"unita' edilizia di cui fanno parte da adibire a rimessa di veicoli o deposito biciclette o allo stoccaggio temporaneo e alle raccolte differenziate dei rifiuti. Tali superfici avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a ml. 2,40, e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia; **f)** superfici non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80; **g)** superfici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile (es.:serre bioclimatiche, torri o camini di ventilazione) **h)** le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; **i)** manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 10 e di altezza in gronda non sup. a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto

		- ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi. Come manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi. Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). In caso di fondi superiori a mq. 2000 la superificie SC del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 15, con le stesse altezze massime. Tali manufatti non possono essere realizzati in aderenza o in modo cumulativo e devono essere rimossi al venire meno delle necessità per le quali sono stati realizzati oppure qualora divengano fatiscenti ed indecorosi. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.
02	**SUV**	**Superficie utile virtuale SUV:** esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, come risultante dal titolo abilitativo o , in assenza, dal suo Volume comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati, diviso per l'altezza virtuale di cui all'art. *184;* in caso di destinazioni produttive o rurali rilasciate prima dell'approvazione del PI, la superficie risultante dal titolo abilitativo viene considerata la SUL di riferimento . Tale parametro va utilizzato solo per determinare la potenzialità edificatoria di un lotto edificato prima della data di approvazione del PI o per la verifica della SUL di progetto in caso di ricomposizione o di aumento fuori sagoma della sul mediante nuove costruzioni.
03	**H**	**Altezza degli edifici:** misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna coincide con la quota naturale del terreno consolidata nel tempo salvo che per motivate esigenze non sia determinata una diversa quota nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento di validazione del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.). Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68. Le deroghe previste dal DM 1444/68 operano solo all'interno dell'ambito del PUA o della previsione puntuale del PI che le approva. Le altezze massime di intradosso dei solai (da pavimento a struttura solaio superiore) sono quelle indicate dall'art. 184 aumentate del 50%. Sono fatti salvi specifici casi motivati da esigenze tecniche o architettoniche disciplinate all'interno

		di un pua o approvate con validazione dirigenziale.
04	**P**	**Numero dei piani**: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'intradosso del solaio orizzontale superiore o della copertura è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani: a) quelli seminterrati a condizione che l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre 100 cm. dalla quota di sistemazione esterna; b) quelli sotto il tetto, purchè abbiano le seguenti caratteristiche: - piano orizzontale di calpestio ad una quota non superiore a 60 cm rispetto alla linea di gronda esterna. - altezza netta interna, misurata all'intradosso della struttura, non superiore in alcun punto a 3,50 m - pendenza della copertura non superiore al 35% c) i piani "pilotis", qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore non emerga oltre 2,40 m dalla quota di sistemazione esterna. d) i volumi di cui al punto 01 lett.a-b del presente articolo.
05	**V**	**Volume del fabbricato**: misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza.
06	**DC**	**Distanza dai confini:** rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "*bow window*", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui al precedente n. 01 lett. l. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città Storica**,** in mt. 5,00**,** con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti registrato e trascritto. E' ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.
07	**DS**	**Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
08	**DE**	**Distanza fuori terra tra edifici:** rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale). Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni,

		delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "*bow window*", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e gli abbaini di forma non tradizionale (ovvero quelli di dimensioni massime eccedenti in altezza i 120 cm, in larghezza i 100 cm ed in profondità i 250 cm). Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui al precedente n. 01 lett. i. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale in mt. 10,00 fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA. Gli interventi volti all'adeguamento sismico dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali, rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.
09	**AC**	**Area di concentrazione edilizia**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF.
10	**VM**	**Verde di mitigazione con valenza ecologica**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area privata soggetta a vincolo di destinazione a verde di mitigazione, priva di elementi costruiti sottostanti e impermeabilizzazioni e attrezzata con prato, arbusti, alberi di alto fusto, secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere realizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.
11	**VS**	**Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (~~Ers~~ Art. 1, comma 258, legge 244/2007 e art. 39 L.R. 11/2004), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.
12		**Destinazione d'uso degli edifici**: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.

~~Restano autonomamente applicabili, nei limiti previsti dalle singole fattispecie, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici (art. 5 della L.R. 4/2007 come recepito all'art. 26 del R.E.; L.R. 21/1996 e succ. modificaz.; art. 12, comma 1, Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, ecc.) o altre tipologie di disposizioni nazionali e regionali che assegnano incentivi o bonus volumetrici. In tali casi, quando l'incentivo o bonus volumetrico consiste in SUL aggiuntiva in deroga agli indici, tale SUL rileva ai fini del contributo di costruzione e delle dotazioni di standards.~~

~~Art.~~ 2. Le definizioni che precedono sono abrogate dalla data di efficacia della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica approvata ai sensi

dell'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 10 - Indici urbanistici – ambientali

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

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

~~Art. 11 - Usi del Territorio: definizioni generali~~

1. ~~Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalla disciplina di zona, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti.~~

~~Il PI pianifica e disciplina gli usi del territorio sulla base del principio secondo il quale in materia di governo del territorio, provvede a suddividere le categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie o sottofunzioni, laddove ciò sia giustificato da significative~~

2. Le definizioni che precedono sono abrogate dalla data di efficacia della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica approvata ai sensi dell'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 11 – Definizione degli interventi, categorie funzionali ed Usi del Territorio.

1. La definizione degli interventi edilizi e l'individuazione delle categorie funzionali sono disciplinate dalla normativa statale e regionale. La disciplina funzionale articola le categorie funzionali previste dalla normativa statale e regionale, sottocategorie o sottofunzioni, sinteticamente denominati usi, sulla base di valutazioni tecniche sulla diversità del carico urbanistico implicato dall'una o dall'altra di esse, tale da giustificare anche diverse modulazioni ~~di calcolo del contributo concessorio.~~nella determinazione delle opere di urbanizzazione, dei servizi e del contributo concessorio. Il PI, in conformità alla legislazione statale e regionale di settore, pianifica e disciplina gli interventi di rilievo urbanistico ed edilizio e la disciplina funzionale.

2. La disciplina generale degli Usi del territorio operata dal PI è una ~~disciplina funzionale urbanistica~~articolazione delle categorie funzionali e pertanto regola gli usi ai soli fini di governo del territorio comunale. La predetta disciplina individua altresì le categorie funzionali e gli usi non ammessi o regolati.

3. La normativa generale sugli usi, salvo diverse previsioni specifiche nelle norme operative e relative schede norma, è estesa alle disposizioni regolative, operative e programmatiche.

4. Il PI, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire nelle trasformazioni urbanistiche e nelle realizzazioni edilizie in relazione ~~alle specifica destinazione d'uso~~agli usi previsti, definisce e quantifica il carico urbanistico primario indotto ~~dalle singole destinazioni~~ e la soglia minima di rilevanza.

5. Il cambio d'uso, ancorché meramente funzionale, è subordinato~~, salvo che l'incremento del carico urbanistico non sia inferiore alla soglia minima di rilevanza~~, al reperimento dei parcheggi necessari per far fronte all'incremento del carico urbanistico primario come determinato con le presenti norme o alla loro monetizzazione sostitutiva, salvo che l'incremento del carico urbanistico non sia inferiore alla soglia minima di rilevanza.

~~Nella disciplina funzionale dei tessuti e degli ambiti vengono definite le categorie funzionali suddivise in usi non ammessi e in usi regolati in percentuale rispetto alla SUL complessiva.~~

Art. 12 - ~~Criteri generali relativi agli~~ Disciplina generale del Carico Urbanistico Primario e degli Usi del territorio

1. ~~L'utilizzo del territorio e' articolato in categorie funzionali che raggruppano le specifiche destinazioni d'uso, specificate negli articoli che seguono.~~
1. ~~Le destinazioni d'uso sono definite nelle norme dei rispettivi tessuti. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.~~

2. ~~La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la SUL relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto o di comparto, sia nei piani urbanistici attuativi.~~

2. Il PI nell'ambito delle Categorie Funzionali, attribuisce ad ogni Destinazione d'Uso il relativo Carico urbanistico primario Cu, e determina il fabbisogno minimo di parcheggi pubblici e privati; il carico urbanistico primario Cu è articolato nelle quattro categorie:“O”(Nullo Carico urbanistico primario);“B”(Basso Carico urbanistico primario), “M” (Medio Carico urbanistico primario), “A” (Alto Carico urbanistico primario).
3. ~~Inoltre il PI definisce: il grado di naturalità che si deve ricomporre; le caratteristiche stilistiche ed architettoniche, la compatibilità paesaggistica e la contestualizzazione.~~
4. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi sono indicati gli Usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare.
5. Gli Usi regolati sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA e di comparti urbanistici, rispetto alla SUL complessiva; negli altri casi con riferimento alla SUL complessiva dell’Unità Edilizia.
6. ~~Le strutture di vendita commerciali ai sensi della LR 50/2012 sono così articolate e ammesse:~~

   ~~- ESERCIZI DI VICINATO~~

   ~~a) fino a 250 mq. di superficie di vendita su tutto il territorio comunale purche' non in contrasto con le norme di tessuto;~~

   ~~- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA~~

   ~~b) da 251 mq e non superiore a mq.1500 (2.500mq. nella città storica) su tutto il territorio comunale purche' non in contrasto con le norme di tessuto; il P.I. può essere variato con la procedura di cui all'art. 18-ter della L.R. 11/04.~~

   ~~c) da mq. 1500 e non superiore a mq.2500 al di fuori della città storica solo se espressamente localizzate su aree idonee dal P.I..~~

   ~~- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A MQ.2500 E PARCHI COMMERCIALI~~

   ~~d) solo se espressamente localizzate su aree idonee dal P.I. nel rispetto dell'art. 2 del Regolamento 1/2013, in conformità con il l’art. 67, secondo comma, art. 67 PTCP, mediante specifica simbologia negli elaborati grafici ed inserimento nel Repertorio normativo – Sezione 15.~~
7. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia rispetto alle categorie funzionali e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
8. L’integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell’ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.

9. E’ consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all’interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
10. ~~Le destinazioni d’uso ed i cambi di destinazione d’uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA, sempre compatibilmente con le previsioni di PI. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e' sempre ammesso, previo adeguamento delle dotazioni di parcheggio P1 qualora necessarie ai sensi dell'art.17 delle NTO. Costituisce invece mutamento rilevante della destinazioni d'uso ogni utilizzo diverso da quello originario che comporti l'assegnazione ad una diversa categoria funzionale dell'immobile o della singola unita' edilizia.~~

11. ~~Alle sedi degli enti del Terzo settore ed ai locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali si applica l’art. 71 del Decreto Legslativo 3 luglio 2017, n. 117.~~
12. Sono ~~comunque~~ vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d’igiene.

13. Le destinazioni d’uso ed i mutamenti di destinazione d’uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA.
14. Sono fatte salve le destinazioni d’uso legittimamente esistenti alla data di adozione del primo PI (08 Settembre 2011).
15. La destinazione d’uso legittimamente esistente è documentata ai sensi dell’art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - del DPR 380/2001.
16. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
17. Ad eccezione degli usi non ammessi o regolati all’interno delle singole categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito; salvi i mutamenti che determinino un carico urbanistico inferiore alla soglia minima di rilevanza, è prescritto l’adeguamento delle dotazioni di parcheggio P1 qualora necessarie ai sensi dell'art.17 delle presenti norme o la monetizzazione sostitutiva.
18. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni utilizzo diverso da quello originario che comporti l’attribuzione ad una diversa categoria funzionale dell'immobile o della singola unità edilizia.
19. Alle sedi degli enti del Terzo settore ed ai locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali si applica l’art. 71 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117.
20. Le “*abitazioni collettive*”, ~~se~~comprendono le seguenti nuove tipologie:
    a) **COHOUSING**:il *cohousing* si attua mediate la realizzazione di interventi di edilizia residenziale ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con ~~finalità religiose o assistenziali e in~~ i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, ecc.) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

    b) **SENIOR HOUSING**: Il Senior Housing – o Independent Senior Living – è un insieme di alloggi indipendenti, con cucina e servizi, organizzati intorno a una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65. Essi sono di norma composti da

Bilocale con una dimensione compresa tra 45-60 mq. Il 10-15% degli alloggi può essere destinato ad uso temporaneo. **Servizi di base**: reception24; accesso libero alle strutture comuni: bar, ristorante/mensa, sala lettura e TV, palestra, ecc.; **Servizi opzionali**: servizi di cura della casa e della persona; ristorazione, animazione; sicurezza, trasporto, piscina ecc.; **Spazi Comuni**: Almeno il 10% delle superfici è destinato a spazi comuni.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, comunque denominato, per la realizzazione e/o il recupero di edifici esistenti da adibirsi ad "*abitazioni collettive*" di cui al precedente comma 15, lettere a) e b), è subordinato alla stipula di una convenzione ~~con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative~~avente i contenuti previsti dalla L.R. 9 settembre 1999, n. 42 **-** *Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l'edilizia convenzionata*, in quanto compatibili.

c) **ALLOGGI PER STUDENTI.** Gli alloggi per studenti possono rientrare, a seconda della tipologia, nelle seguenti categorie urbanistiche:

1. **Servizi (UT6)**, quando sono realizzati da soggetti pubblici o privati, convenzionati con il Comune o l'Università, nel rispetto della disciplina del DECRETO 28 novembre 2016 "*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.*";

2. **Residenza (UT1)**, quando sono realizzati nel rispetto degli standard abitativi residenziali e locati agli studenti con contratti di locazione a uso transitorio ai sensi della Legge 09/12/1998, n. 431 - Art. 5 e D.M. 30/12/2002;

3. **Turismo (UT4)**: Case per vacanze: Sono strutture ricettive complementari composte da:

   - un locale soggiorno e una sala da pranzo entrambi di uso comune;

   - da camere che per più della metà sono dotate di due o più posti letto.

   Sono considerate strutture ricettive "case per vacanze" anche le seguenti strutture: le case per ferie; gli ostelli, i centri vacanza ragazzi, le case per vacanze sociali; centro soggiorno studi, le case religiose di ospitalità (DGR n.780/2016).

6. Per la realizzazione di insediamenti di rilevante dimensione destinati ad attività commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, il Comune può adottare discipline speciali per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

7. ~~Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.~~

3. ~~La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.~~

8. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.

9. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari devono essere sempre obbligatoriamente indicate nei progetti di intervento.

Art. 12-bis Strutture di vendita

1. Le strutture di vendita commerciali ai sensi della LR 50/2012 sono così articolate ed ammesse:

A. ESERCIZI DI VICINATO

fino a 250 mq. di superficie di vendita su tutto il territorio comunale purché non in contrasto con le norme di tessuto;

B. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. da 251 mq e non superiore a mq.1500 (2.500mq. nella città storica) su tutto il territorio comunale purche' non in contrasto con le norme di tessuto; il P.I. può essere variato con la procedura di cui all'art. 18-ter della L.R. 11/04.

2. da mq. 1500 e non superiore a mq.2500 al di fuori della città storica solo se espressamente localizzate su aree idonee dal P.I..

C) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A MQ.2500 E PARCHI COMMERCIALI

Solo se espressamente localizzate su aree idonee dal P.I. nel rispetto dell'art. 2 del Regolamento 1/2013, in conformità con il l'art. 67, secondo comma, art. 67 PTCP, mediante specifica simbologia negli elaborati grafici ed inserimento nel Repertorio normativo – Sezione 15.

Art. 12-ter - Collocazione dei punti gioco ai sensi dell'art. 7, L.R. 38/19.

1. E' vietata l'apertura di nuove sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino ad una distanza inferiore di almeno di 500 metri da istituti scolastici di qualsiasi ordine e grado, centri giovanili ed impianti sportivi.

2. Costituiscono luoghi sensibili da cui rispettare le distanze minime anche i seguenti luoghi: le strutture residenziali o semiresidenziali in ambito sanitario o sociosanitario, le strutture ricettive per categorie protette, i luoghi di aggregazione giovanile e gli oratori, luoghi di culto, parchi pubblici, caserme, aree e servizi sportivi, cliniche, luoghi di particolare valore civico, edifici pubblici e musei. (Emend. 5 – Ferrari)

3. La distanza va calcolata in linea d'aria dal luogo sensibile e qualsiasi sua pertinenza a tutti gli ingressi al pubblico dal locale ospitante i giochi.

4. Per sale da gioco si intendono luoghi pubblici o aperti al pubblico o circoli privati in cui siano accessibili e presenti, in forma prevalente, apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Sono esercizi assimilati alle sale gioco tutti i locali pubblici o aperti al pubblico o circoli privati in cui siano accessibili e presenti apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito previste dalla normativa vigente.

5. Gli interventi edilizi ristrutturazione edilizia o il mutamento di destinazione d'uso con o

senza opere per la realizzazione di sale gioco o esercenti assimilati alle sale gioco sono soggetti al rilascio del permesso di costruire ~~ai sensi della LR 30/2016.~~ .

~~19. L'attività di logistica è ammessa esclusivamente nelle aree produttive con accesso diretto alla grande viabilità di scorrimento ed autostradale, non potendo ammettersi il passaggio di mezzi pesanti all'interno dei quartieri residenziali.~~

6. Non possono, inoltre, essere aperte sale dedicate o installati apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nel raggio di 100 metri di distanza da sportelli bancari, postali o bancomat, da agenzie di prestiti, di pegno o da attività in cui si eserciti l'acquisto di oro, argento o oggetti preziosi, così come non possono essere installati bancomat nel raggio di 100 metri dalle sale dedicate o da dove sono installati gli apparecchi. (Emend. 6 – Ferrari)

7. Il divieto di cui all'Art.1 si applica sia alla nuova apertura che alle sale pubbliche da gioco già in esercizio, oltre che alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito presso esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, nelle aree aperte al pubblico, nei circoli privati ed associazioni. Per “nuova installazione” si intende il collegamento degli apparecchi alle reti telematiche dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli. Per “nuova installazione” si intende altresì a) il rinnovo del contratto stipulato tra esercente e concessionario per l'utilizzo degli apparecchi; b) la stipulazione di un nuovo contratto, anche con un differente concessionario, nel caso di rescissione o risoluzione del contratto in essere; c) l'installazione dell'apparecchio in altro locale in caso di trasferimento della sede dell'attività. (Emend. 10 – Ferrari)

Art. 12-quater – Disciplina degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

1. Al fine di evitare il consumo di suolo ed allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, ubicati in zona diversa da quello agricola e con esclusione di ogni uso ricettivo. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

2. I progetti di riuso temporaneo possono riguardare aree ed immobili legittimamente esistenti sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1. Essi perseguono lo sviluppo dell’interazione tra la creatività, l’innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up.

3. La Giunta Comunale, a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, approva lo schema di convenzione che regola l’uso temporaneo di singoli immobili sulla base dei seguenti criteri ed indirizzi:

   a) Il riuso temporaneo è consentito anche nel caso in cui l’uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, dalla data di agibilità degli immobili oggetto di intervento. La proroga è concessa dal Dirigente competente alle

condizioni della convenzione già stipulata previa motivata istanza presentata prima della scadenza da parte del soggetto interessato con la quale dimostri la permanenza dei presupposti di fatto e di diritto che hanno legittimato il titolo abilitativo originario;

b) l'utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree deve essere orientato alle seguenti funzioni prioritarie:

b1: il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;

b2: la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;

b3: il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;

b4: le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.

b5: le funzioni prioritarie per il riuso temporaneo: le iniziative e le attività di seguito elencate:

b5.1. degli enti del terzo settore (ETS) iscritte nel REGISTRO UNICO NAZIONALE DEL TERZO SETTORE (RUNTS) o nelle more della sua istituzione nel Registro Regionale;

b5.2. in attuazione del regolamento per l'attuazione della sussidiarietà orizzontale mediante interventi di cittadinanza attiva.

4. All'istanza è allegato un elaborato prodotto dal richiedente che illustri adeguatamente gli interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, le modalità di ripristino, i costi, gli oneri e le tempistiche e la proposta di convenzione secondo lo schema approvato dal Comune;

5. La convenzione prevede altresì le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

6. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

7. Le proposte d'uso temporaneo che non rientrano nelle ipotesi previste dal presente articolo e nei relativi criteri ed indirizzi, unitamente allo schema di convenzione che regola l'uso, sono approvate con deliberazione del consiglio comunale.

Art. 13 - Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario

1. ~~L'utilizzo~~La gestione del territorio ~~previsto dalle presenti norme – salvo diverse disposizioni riportate nelle componenti specifiche delle presenti norme - e' articolato~~è articolata in sei categorie funzionali:

a) Residenziale~~;~~ (UT1);

b) Turistico ~~–~~ ricettivo~~;~~ (UT4);

c) Produttivo e Direzionale~~;~~ (UT3);

d) Commerciale~~;~~ (UT2);

e) Rurale~~;~~ (UT5);

f) ~~Attrezzature collettive pubbliche/uso pubblico.~~

g) Servizi pubblici e di uso pubblico (UT6) e servizi privati di interesse collettivo (UT7).

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

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

	CATEGORIE FUNZIONALI	~~DESTINAZIONI D'USO~~USI E CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU)
a)	UT1 - Residenziale	**UT1/1. - (Cu B)**: **1**-Abitazioni **2** -Abitazioni collettive **3** -bed & breakfast
b)	UT2 - Commerciale	**UT2/0. - (Cu 0) :** **1-**Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..)
		UT2/1. - (Cu B): **1** -Esercizi commerciali di vicinato NON SUPERIORE A MQ. 250 DI SUPERFICIE DI VENDITA) ; **2** -MEDIE strutture di vendita COMPRESE TRA MQ 251 E 1.500 mq. di superficie di vendita : **3** -Pubblici esercizi;
		UT2/2. – (Cu M): **1** -Medie strutture di vendita non alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita);

		UT2/3. - (Cu A): 1 -Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); **2** -Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq.2501 di superficie di vendita; **3** -Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo.
		UT2/4. (Cu M) Attività Logistica commerciale, quando sia utilizzata da un operatore commerciale per rifornire la propria rete distributiva o per distribuire direttamente al consumatore finale (ad esempio e-commerce): in tal caso si tratta di funzione commerciale, intesa come fase del processo organizzativo dell'attività commerciale consistente nella distribuzione di prodotti finiti da vendere in negozio ovvero consistente nella consegna al consumatore (se già venduti on line);
c)	UT3 – Produttivo - Direzionale	**UT3 - (Cu B) :** **1 -**Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; -Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali)
		2 -servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria; -Artigianato produttivo e industria; -Impianti agroalimentari; -Depositi e magazzini; -Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi.

		2.1 – Attività Logistica~~-~~ Produttiva. **(Cu B)** Rientra nella presente definizione l'attività logistica effettuata da una azienda che produce beni (produttivo "classico") ovvero da operatore dell'autotrasporto per conto terzi (che fa attività produttiva nel senso che offre sul mercato, tramite organizzazione imprenditoriale, servizi di trasporto merci;
d)	UT4 - Turistici - ricettivi	**UT4/1. - (Cu B):** **1** -Ricettivo alberghiero~~;~~: <=30 camere **2** -Ricettivo complementare; **3** -Ricettivo all'aperto;
		UT4/1. - (Cu M): 1 -Ricettivo alberghiero: > 30 camere
		UT4/2. - (Cu ~~M~~A) : **1** - Turistico / Centri congressuali
e)	UT5 - Rurale	**UT5/0. - Cu nullo**: **1** -Abitazioni agricole **2** -Impianti e attrezzature per la produzione agricola **3** - Impianti zootecnici intensivi
		UT5/1. - (Cu B): **1** - Strutture agrituristiche **2** -Impianti florovivaisti agricoli; nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica il Cu come da UT2 calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita.
f)	UT6 - ~~Attrezzature collettive pubbliche e~~Servizi pubblici e di uso pubblico	**UT6/A - SERVIZI URBANI E DI QUARTIERE:**
		1 -Parcheggi , anche in struttura;

		2 - Attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali,uffici amministrativi pubblici e religiose; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori connesse alle attività religiose; **3** - Attrezzature per verde, gioco e sport, costituite da parchi e giardini urbani di quartiere, attrezzature per il gioco dei bambini e attrezzature per lo sport all'aperto.
		4 -Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori di servizio alle scuole.
		UT6/B - ATTREZZATURE TERRITORIALI:
		1 - Parcheggi di interscambio (scambiatori)
		2 - Attrezzature per parchi pubblici urbani e territoriali, costituite da: Parco territoriale di valenza ambientale;
		3 - Attrezzature per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo , costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; **4** - Attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera , comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria; **5** - Mercati e fiere.
		UT6/C - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

		1 - Attrezzature per l'assistenza sociale: residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali; **2**- Autorimesse per i mezzi pubblici
	UT6 - Servizi pubblici e di uso pubblico	**3-** Attrezzature per il culto di livello territoriale **4** - Attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza: tribunale, carcere, caserma dei Vigili del Fuoco,caserma Guardia di Finanza, Questura, caserma Guardia di Forestale, comando VV. UU. **5** - Attrezzature e uffici pubblici di scala territoriale: posta centrale e uffici finanziari, sede amministrativa provinciale e uffici pubblici territoriali **6** - Attrezzature a carattere tecnologico; **7** - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative; **8** - Attrezzature socio – sanitarie;
	UT6 - Servizi pubblici e di uso pubblico	**9** -Scuole private, sedi universitarie e istituti di ricerca, musei ; **10** - Attrezzature sportive; **11** - Attrezzature fieristiche; **12**- Attrezzature per spettacoli all'aperto; **13**- Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo.
	UT6 - Servizi pubblici e di uso pubblico	Le ulteriori attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico indicate nell'allegato "H" definizione delle opere di urbanizzazione – alla D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004, sono valutate ai fini del carico urbanistico per assimilazione con la funzione più vicina tra quelle elencate ai precedenti commi.

	UT7 - SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO	UT7/A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO 1- Servizi e attrezzature private 2- Impianti ed attrezzature sportive private 3- Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli

4. In relazione a quanto previsto ~~ALLA CATEGORIA FUNZIONALE F).,~~alle categorie UT6 ed UT7, per ogni attrezzatura si applica la specifica normativa ~~speciale~~ sui parcheggi prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in assenza di ~~indicazioni~~norme speciali i parcheggi ~~possono essere~~ sono determinati in applicazione ~~delle norme~~degli articoli di cui alla Parte Seconda, Titolo 3° delle presenti norme~~,~~ o ~~progettualmente con criterio prestazionale~~in sede di progettazione adottando metodologie prestazionali in relazione al flusso previsionale di persone ~~calcolato~~e di mezzi, clacolato con modelli matematici specifici, al netto ~~di quelle servite~~del flusso intercettato dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati.

5. ~~Le "*Attrezzature collettive pubbliche o*~~l "*Servizi pubblici e di uso pubblico*" *e i Servizi privati di ~~cui alla categoria funzionale f)~~interesse collettivo* " sono ~~collocate~~collocati nell'ambito degli immobili e delle aree disciplinate dal titolo terzo – *disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* o ~~nei~~nell'ambito dei tessuti urbani consolidati nei quali siano ~~ammesse~~ammessi.

Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati

1. Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo, anche ai fini di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942 e succ. modificaz. ed integrazioni ed alla legislazione regionale, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati o di uso comune P1 e parcheggi pubblici o di uso pubblico P2. I parcheggi di cui al presente articolo comprendono le aree di sosta e quelle di manovra. Non sono computabili gli spazi destinati in modo esclusivo a sede viaria.

2. Le dotazioni minime di standard a parcheggi P1-privati e P2-pubblici per categoria funzionale sono i seguenti:

DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU)	P1 - Privati	P2 - Pubblici
(CU) Basso		
Residenziali	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Direzionale aperto al pubblico UT3/1	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Turistici	~~2~~ 3 mq/10 mq SUL (*)	~~N.1 posto auto/camera~~ 3 mq/10 mq SUL

Produttivi – depositi commerciali ingrosso	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Rurale (agriturismi)	2 mq/10 mq sul	2 mq/10 mq sul
(CU)Medio		
Turistici	3 mq/10 mq SUL (*)	5 mq/10 mq SUL
(CU)Alto		
Turistici	3 mq/10 mq SUL (*) OSS 290 var 29	7 mq/10 mq SUL

~~**(CU)Medio**~~		
~~Turistici (sedi congressuali)~~	~~2 mq/10 mq SUL~~	~~5 mq/10 mq SUL~~

(*) Ai sensi dell'art. 31, comma 10 L.R. 11/2004 e succ. modificaz., relativamente alle nuove strutture ricettive di cui all'art. 23 della L.R. 11/2013 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

Per la categoria funzionale Commerciale la dotazione minima di parcheggi P1-privati e P2-pubblici è la seguente:

DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU)	P1 - Privati	P2 - Pubblici
(CU) Basso	3 mq/10 mq	5 mq/10 mq
(CU) Medio	4 mq/10 mq	6 mq/10 mq
(CU) Alto	4 mq/10 mq	10 mq/10 mq

Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento regionale n.1/2013, anche in deroga alle previsioni di cui alla L.R. 11/2004, la quota di parcheggio ~~e'~~è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta ed ai criteri di ~~accessibilita'~~accessibilità pubblica e privata :

a) per la città storica:

~~-~~Le dotazioni di parcheggio definite per le diverse tipologie di esercizi commerciali dalla lettera b) possono essere sostituite con modalità alternative mediante apposita convenzione con il Comune, oppure monetizzate ai sensi dei successivi art.15 e art.24.

b) fuori dai centri storici:

b.1. per gli esercizi di vicinato e le medie strutture fino a mq. 1500 di superficie di vendita si utilizza il CU basso riportato in tabella;

b.2. per le medie strutture da mq. 1501 a mq. 2500 di superficie di vendita si utilizza il CU

medio riportato in tabella;

b.3. per le grandi strutture di vendita ricadenti all'interno del centro urbano:

b.3.1 per le zone di completamento almeno 0,4 mq/mq di sul;

b.3.2 per le zone di espansione comprese le zone di ristrutturazione urbanistica almeno 0,5 mq/mq di sul;

b.4. per le grandi strutture di vendita ricadenti al di fuori del centro urbano:

b.4.1 se appartenenti al settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq di superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq di s.v. o non inferiore a 1 mq/mq di sul;

b.4.2 se appartenenti al settore NON alimentare deve essere prevista area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq di s.v. o non inferiore a 0,80 mq/mq di sul. Sono previste dotazioni ridotte del 50% nel caso delle tipologie di vendita elencate all'art.5/ c.4 -b.2) del Regolamento regionale 1/2013.

3. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui alla precedenti tabelle con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.

4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, con particolare riferimento alla pianificazione della mobilità ed alla sicurezza della circolazione stradale.

5. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.

6. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione ~~e~~ed il rispettivo carico urbanistico rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:

   a) destinazioni commerciali a CU/m ed a CU/a;

   b) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati P1.

7. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL preesistente.

8. ~~Per gli interventi assoggettati a~~Nell'ambito dei PUA e nei comparti urbanistici~~,~~ convenzionati, il calcolo della dotazione di parcheggi privati P1 deve essere effettuato per singola Unità edilizia mentre il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici P2 deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo ~~della dotazione di parcheggi privati P1 deve essere effettuato per singola Unità edilizia. Salvo che per la dotazione per il commerciale, il~~

~~calcolo deve essere effettuato distintamente per i~~dei parcheggi privati P1 e ~~i~~dei parcheggi pubblici P2 deve essere distinto, salvo che per gli insediamenti commerciali disciplinati dalla L.R. 50/2012 e dal regolamento 1/2013; eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Art. 15 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

a) ~~Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e dalla legislazione regionale, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme operative e relative schede norma, si stabilisce quanto segue:~~

b) ~~nella **Città storica**, puo' essere reperita una dotazione inferiore previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, secondo quanto previsto all'art.24 delle presenti norme. La dotazione ridotta, può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento, come meglio specificato ai successivi commi 8-9-10;~~

c) ~~negli Ambiti della **Città consolidata**, puo' essere reperita una dotazione inferiore , previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, secondo quanto previsto all'art.24 delle presenti norme. La dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento;~~

d) ~~nella **Città della trasformazione** i~~ L'approvazione dei PUA ed ~~i~~ il rilascio dei titoli abilitativi ~~convenzionati che attuano comparti urbanistici devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici, secondo quanto previsto all'art.24 delle presenti norme e assumere l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento.~~

e) ~~Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici P2, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli~~ comunque denominati che consentono l'esecuzione di interventi ~~diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento~~ che determinano un aumento del carico urbanistico ~~esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di~~ è subordinata al reperimento ~~e~~ed alla realizzazione ~~degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.~~

f) ~~I~~ della dotazione di parcheggi ~~privati P1 possono essere monetizzati esclusivamente nei casi e nei limiti indicati~~prevista dalle presenti norme~~. Possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e comunque entro un raggio massimo di 250 metri, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio o l'attività sia disciplinato da un negozio giuridico con le forme previste dal Codice Civile, e il predetto parcheggio - salvi i casi in cui siano già presenti o in progetto posti auto riservati ai portatori di handicap in adiacenza all'unità edilizia - sia collegato all'unità edilizia con un percorso pedonale rispondente alle norme in materia di barriere architettoniche.~~

g) ~~Ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, o di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), il Comune in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente~~ , o quando ammesso, alla previsione ~~di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per sé ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi~~

che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del Comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo usodella monetizzazione sostitutiva.

1. Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dal precedente comma 1., sono subordinate ad una "*Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica*", che per tali specifiche finalità deve contenere:

    a) una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;

    b) un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità, delle modalità di trasporto e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;

    c) la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici;

    d) la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.

1. La "*Verifica di sostenibilità urbanistica*", salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, correda e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA o a comparto edilizio.

2. Sono esentati dalla "*Verifica di sostenibilità urbanistica*" gli interventi assoggettati a PUA o a comparto urbanistico la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 mq o la cui dotazione teorica di standard urbanistici sia inferiore a 500 mq.

2. Nella **Città storica**, limitatamente alle destinazioni diverse dal commerciale, in caso di provata impossibilità di raggiungere le quantità minime dovute (mancanza di disponibilità di aree idonee, ragioni di rispetto ambientale, ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della caratteristiche, della conformazione e delle funzioni dell'area stessa), per gli interventi diretti può essere autorizzata con validazione dirigenziale la riduzione della dotazione di parcheggi privati P1 e la monetizzazione dei parcheggi pubblici P2 in base ai criteri del successivo art.24.definiti dal successivo art.24.Nel caso di interventi che comportino l'aumento del carico urbanistico è ammesso il decentramento dei parcheggi P1 entro una distanza misurata, nel percorso pedonale più breve, di 400 metri.

3. Nella citta' storica per gli immobili esistenti che prevedono destinazioni diverse dal commerciale, la possibilita' di individuazione di una o piu' aree a parcheggio P1 di cui al precedente punto a) e' limitata ad una distanza di 400 metri.

4. Nella citta' storica In caso di interventi a destinazione commerciale la dotazione alternativa aidi parcheggi a standard è regolata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:

    a) individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 800 metri dall'immobile esistente oggetto dell'iniziativa, con facoltà di deroga agli standard previsti con

utilizzo di soluzioni alternative quali convenzioni con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multipiani o sotterranei, servizio navetta, ecc. o la possibililta' di monetizzazione. Tale distanza è ridotta a 400 metri in caso di nuova edificazione.

b) accessi e percorsi veicolari.

5. Negli Ambiti di urbanizzazione **consolidata diversi dalla città storica**, può essere reperita una dotazione di parcheggi inferiore rispetto a quella prescritta o essere prevista la localizzazione dei parcheggi nelle aree adiacenti o prossime all'ambito di intervento; la differenza tra il dovuto ed il realizzato viene regolato nell'accordo di monetizzazione sostitutiva, secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

6. I parcheggi privati P1 possono essere monetizzati esclusivamente nei casi e nei limiti indicati dalle presenti norme. Possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e comunque entro un raggio massimo di 250 metri, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio o l'attività sia disciplinato da un negozio giuridico con le forme previste dal Codice Civile, e il predetto parcheggio - salvi i casi in cui siano già presenti o in progetto posti auto riservati ai portatori di handicap in adiacenza all'unità edilizia - sia collegato all'unità edilizia con un percorso pedonale rispondente alle norme in materia di barriere architettoniche.

7. Nella **Città della trasformazione** i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici prevista dalle presenti norme; essi possono altresì perseguire l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento.

8. Con il provvedimento di approvazione del PUA, o con la determinazione dirigenziale di approvazione della convenzione/atto unilaterale d'obbligo relativa a titolo abilitativo convenzionato, in attuazione degli atti di pianificazione della mobilità e/o per motivate e documentate prevalenti ragioni di interesse pubblico, la localizzazione dei parcheggi può essere concentrata o decentrata nell'ambito di specifiche zone individuate dal PI, o monetizzata per destinare i fondi vincolati alla realizzazione di specifici interventi di realizzazione di parcheggi pubblici.

9. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici P2, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.

10. Ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, o di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire, può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente previsione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per sé ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del Comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di

carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo uso.

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

1. I parcheggi, in relazione al loro regime giuridico, si suddividono in:

   a) **P1** parcheggi di rilievo edilizio di proprietà privata, costituenti la dotazione prescritta dalle norme vigenti, come integrate dall'art. 14 delle presenti norme in relazione al carico urbanistico;

   b) **P2**: parcheggi di rilievo urbanistico derivanti dall'applicazione degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o comunque assoggettati a servitù di uso pubblico, come integrati dal precedente art. 14 delle presenti norme;

   c) **P3** :parcheggi privati ed in regime di libero mercato non rientranti nella disciplina di cui ai precedenti punti a) e b).

2. I **parcheggi edilizi P1** sono generalmente progettati e localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari, o l'attività di cui sono a servizio; sono da intendersi come parcheggi di uso comune o collettivo oltre che pertinenziali e come tali sono di esclusiva competenza privata e non sono in nessun caso soggetti a scomputo. I parcheggi privati P1 sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare in modo durevole secondo le disposizioni speciali che li regolano.

   Nel caso di destinazione residenziale i parcheggi edilizi possono assumere la forma di autorimesse chiuse; il loro regime giuridico e pertinenziale è definito dalla legge.

   Qualora detti parcheggi siano a servizio di destinazioni non residenziali ed adibiti ad attività private aperte al pubblico o comunque ad attività generanti un flusso di persone superiore all'uso residenziale, la disponibilità effettiva negli orari di apertura a favore degli utenti e degli esercenti dei parcheggi a servizio dell'attività nella misura minima prevista dalle presenti norme costituisce requisito obbligatorio e presupposto sostanziale di legittimazione all'esercizio o di prosecuzione dell'attività stessa.

3. I **parcheggi urbanistici P2** :

   a) sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico o anti-inquinamento a livello comunale o previste dalla convenzione urbanistica;

   b) sono in generale di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute o asservite a favore dell'Ente pubblico; sono localizzati in aree scoperte o in edifici destinati a ciò in tutto o in parte; la loro realizzazione, manutenzione o gestione può tuttavia essere affidata a soggetti privati secondo le vigenti disposizioni in materia di procedure contrattuali di evidenza pubblica. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato a tempo indeterminato.

   c) I **parcheggi P2 di urbanizzazione primaria** sono parcheggi pubblici che, in relazione all'insediamento cui accedono, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intera rete della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione

primaria nella misura prescritta dalla presenti norme e dalle convenzioni urbanistiche sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi cui accedono.

d) I **parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria** sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del PI e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

e) Il regime giuridico e la gestione di tali parcheggi sono disciplinati dalla convenzione urbanistica o dall'atto unilaterale d'obbligo debitamente registrati e trascritti, che costituiscono parte integrante dell'accordo di pianificazione o del PUA o del titolo abilitativo convenzionato cui accedono. I parcheggi pubblici possono essere ceduti gratuitamente al Comune o mantenere la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico.

f) Nel caso in cui i parcheggi pubblici siano collocati in edifici o spazi a destinazione mista pubblico/privata o nel caso mantengano la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico, nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo sono disciplinate le condizioni e le modalità di accesso, di manutenzione, di sicurezza, anche ai fini della videosorveglianza, ed i servizi antincendio in conformità con le disposizioni di legge vigenti. Inoltre nel caso i parcheggi si inseriscano in progetti di rilevanti dimensioni o di particolare complessità esecutiva o successione temporale, la convenzione o l'atto unilaterale principale possono rinviare ad uno o più atti accessivi successivi la disciplina delle condizioni di cui al precedente periodo da stipularsi comunque prima della richiesta di agibilità degli immobili cui accedono.

g) I parcheggi pubblici con funzioni di relazione urbana o di scambio intermodale, se previsti dal Piano urbano parcheggi o da Piani attuativi o da Progetti di infrastrutture per la mobilità, possono essere realizzati nel sottosuolo o soprassuolo dell'intero Sistema insediativo o dei Servizi, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici e morfologici previsti dalle norme di competenza, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici. Se localizzati nella Città storica, tali parcheggi sono soggetti alle eventuali preclusioni previste dalle specifiche norme di tessuto.

4. I **parcheggi privati P3** sono essere realizzati nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni alla trasformabilità previste nelle varie zone del PI~~, ed a condizione che~~ e dell'art. 128 delle presenti norme; la loro localizzazione non ~~contrastino con~~deve contrastare le previsioni dei piani comunali ~~della~~che disciplinano la mobilità, ~~del~~il traffico e con i piani di settore o i provvedimenti viabilistici tesi a contrastare l'inquinamento atmosferico.

   Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, in diritto di superficie o in concessione.

   I parcheggi non pertinenziali di proprietà privata (autorimesse, autosilo), possono concorrere alla dotazione dei parcheggi pubblici solo se vincolati a uso pubblico e a regime di rotazione, stabilito in apposita convenzione o atto d'obbligo; in assenza di tali condizioni, possono concorrere solo alla dotazione di parcheggi privati.

   I parcheggi non pertinenziali privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle presenti norme, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

5. Tutti i parcheggi di cui al comma 1. punti a), b) e c) se non realizzati sopra ad altre strutture ma su terra libera, devono rispettare le disposizioni del Piano regionale di Tutela delle Acque (PTA) e dei provvedimenti attuativi e prevedere ~~pavimentazioni completamente permeabili **ad eccezione dei percorsi pedonali** e~~ la piantumazione di ~~alberatura~~alberature ed arbusti per concorrere al contrasto dell'effetto "isola urbana di calore", alla ~~diminuzione della impermeabilizzazione del suolo ed al surriscaldamento~~mitigazione dell'inquinamento atmosferico e dell'effetto serra.

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

1. ~~L'ampliamento della SUL dell'edificio legittimamente preesistente non è rilevante ai fini dell'obbligo di verifica dell'incremento del carico urbanistico qualora rispetti tutti i seguenti limiti:~~

   a) ~~è compreso nel 20% (*ventipercento*) della SUL complessiva dell'unità immobiliare;~~

   b) ~~l'ampliamento dell'uso esistente rientra nelle categorie di carico urbanistico basso (CUb) di cui all'art. 14 delle presenti norme.~~

~~2. Si considerano altresì al di sotto della soglia minima di rilevanza:~~

2. In applicazione dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e succ. modificaz., non concorrono o comportano la necessità di recuperare spazi a parcheggio gli interventi che non determinano mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

3. In via generale non superano la soglia minima di rilevanza ai fini dell'obbligo di dotazione dei parcheggi:

   a) gli interventi che determinano una dotazione integrativa richiesta per ogni singola unità immobiliare non superiore ad un posto macchina; (corrispondente ad una superficie a parcheggio di mq. 12.50);

   b) singoli interventi di cambio d'uso~~-~~ - ancorché senza opere(CUF~~)~~) - tra diverse categorie funzionali per superfici inferiori a mq. 500 di SUL~~, purché non aventi~~; qualora gli interventi che precedono abbiano un CU alto~~ e fermo restando che in tali casi~~, dovrà essere reperita la dotazione differenziale di parcheggi P1 tra il vecchio uso ed il nuovo uso, con possibilità di monetizzazione qualora la superficie dovuta a parcheggio risulti sia inferiore a mq. 25~~ o~~; la monetizzazione sostitutiva è sempre ammessa nella città storica.

   c) riguardino singoli interventi di cambio d'uso - ancorché senza opere(CUF)- all'interno della stessa categoria funzionale, fermo restando che in tali casi dovrà essere reperita la dotazione differenziale tra il vecchio uso ed il nuovo uso di parcheggi P1 con possibilità di monetizzazione qualora la misura dovuta sia inferiore a mq. 25 o l'intervento ricada nella Città Storica.

   d) ~~Ampliamenti "una tantum"~~Frazionamenti di singole unità immobiliari ~~fino a 25 mq. di SUL previsti dalle norme di tessuto della città esistente~~

   e) ~~Frazionamenti di unità immobiliari~~ esistenti;

   f) Interventi previsti dal titolo 4 (Disposizione per il sistema dei parchi ed agricolo), fermo

restando che in tali casi dovrà essere reperita la dotazione di parcheggi P1.

Art. 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per legittimare l'edificabilità effettiva di un'area o interventi sugli edifici esistenti che comportino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza; esse sono essenziali e necessarie per assicurare la sostenibilità degli insediamenti in relazione al carico urbanistico indotto e per garantirne funzionalità e qualità igienico sanitaria.

2. Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:

   a) strade residenziali;

   b) spazi di sosta o di parcheggio;

   c) fognature;

   d) rete idrica;

   e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

   f) pubblica illuminazione;

   g) spazi di verde attrezzato;

   h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

   i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;

   j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;

   k) raccordi e svincoli stradali;

   l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;

   m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;

   n) piazzole di sosta per gli autobus;

   o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;

   p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);

   q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);

   r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;

   s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

Art. 19 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare le esigenze dell'intero territorio comunale o di sue ampie zone o sovracomunali.

2. Esse rappresentano il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

3. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:

   a) asili nido e scuole per l'infanzia;

   b) scuola dell'obbligo;

   c) strutture e complessi per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo;

   d) mercati di quartiere;

   e) delegazioni comunali;

   f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

   g) impianti sportivi di quartiere;

   h) aree verdi di quartiere;

   i) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi e bonifica di aree inquinate.

Art. 20 - Dotazione minima di servizi

Il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto la dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso per i singoli ATO. Lo standard per abitante teorico è stato quantificato ~~dal PAT~~ in 200 mc. di volume residenziale lordo~~, ragguagliato nel PI a 66,7 mq di SUL.~~

~~2 .~~ Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dagli accordi allegati al PI ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e dalle schede norma inserite nell'allegato repertorio normativo, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere complessivamente inferiori a:

a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;

b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone "ST";

c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di SUL;

d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 10 ogni 100 mq di ST.

1. ~~La~~Effettuata la determinazione delle superfici minime a parcheggio ~~è effettuata~~ ai sensi del precedente **Art. 14 - Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati**~~; conseguentemente~~ la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati in applicazione del precedente comma 1 e la superficie destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico P2.

2. I PUA con destinazione residenziale relativi ad aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport (urbanizzazione primaria) nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare; nel caso non raggiungano la superficie minima di 1000 mq. possono essere monetizzati o aggregati ad altri spazi a verde preesistente o in progetto.

3. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui agli artt. 24 e 25 della legge regionale n.11/2013 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

4. Nella città storica è ~~ammessa~~ ammesso il reperimento dei parcheggi anche mediante la stipula di convenzioni con parcheggi ~~esterni~~ pubblici o privati.

5. Il conseguimento degli standard può essere altresì in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

6. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei servizi nei PUA e nei comparti urbanistici convenzionati è assicurato mediante la cessione di aree/opere o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

7. Le aree ~~per~~destinate a servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme tecniche che le regolano.

8. L'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la compensazione delle aree destinate a servizi se all'interno del PUA o del comparto urbanistico tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente. La compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purché funzionali ~~al~~a sopportare il carico urbanistico indotto. Sono fatte salve diverse previsioni delle norme operative, del repertorio normativo e delle schede norma.

9. I PUA e le convenzioni di comparto relative a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

10. I progetti dei PUA e dei titoli abilitativi convenzionati di comparto urbanistico relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, devono contenere, salvo quanto previsto dal comma 10, almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.

11. Qualora le dimensioni di un PUA, che presenti destinazione mista residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, superino i tre ettari o i 50.000 mc., devono essere reperite, limitatamente alla funzione residenziale e salvo quanto previsto al comma 10, dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile.

12. ~~Fermo restando che, in ogni caso, la monetizzazione è esclusa se comporta deficit di dimensionamento di servizi nell'ATO di riferimento, nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.~~La monetizzazione ammessa Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente dall'art. 32, comma 2, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. è esclusa nelle ATO che presentino, sulla base dei dati riportati nell'ultima variante di aggiornamento del PI, deficit di dimensionamento di servizi.

13. Ai sensi della LEGGE 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 258 e art. 39 della L.R. 11/2004, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il P.I. operativo individua gli ambiti la cui trasformazione ~~è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione.~~deve prevedere una quota di ERS. In tali ambiti la convenzione disciplina la realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale, le condizioni ed i requisiti di accesso ed in caso di edilizia convenzionata i prezzi di prima cessione. Negli ambiti disciplinati dalle schede norma del PI operativo, in sede di convenzionamento può essere riservata per le finalità di cui al presente comma 14 una quota di UT1 Residenziale in misura non inferiore al 20% (oss. 104 approvazione var 29).

14. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PI ~~ed assoggettate a convenzionamento,~~ debbono essere gratuitamente cedute e/o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune in sede di convenzionamento.

15. In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto o nelle fasce a servizi ed infrastrutture, previo parere favorevole di compatibilità da parte dell'Autorità o del Dirigente competente alla tutela del vincolo o dell'attuazione dell'opera pubblica.

16. ~~I PUA e le convenzioni di comparto relative a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.~~

17. ~~Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012 e succ. modificaz. si applicano gli~~

~~standards urbanistici ivi previsti.~~Con provvedimento della Giunta Comunale sono approvate ed aggiornate le linee guida per l’esecuzione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero eseguono le opere in regime di convenzione ed il relativo schema di convenzione quadro per la redazione delle convenzioni urbanistiche, delle convenzioni edilizie e degli atti unilaterali d’obbligo.

Capo 3 - Disciplina degli interventi urbanistici e edilizi

Art. 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA

1. Le varianti al piano sono presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.

2. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante ad un PUA, purché le medesime non incidano sui criteri informatori del PUA ~~secondo~~

3. Di seguito si riportano i ~~seguenti~~ parametri utili per la valutazione:

~~volumi e spazi,~~ a) la configurazione ~~modificata~~dei volumi e degli spazi delle aree oggetto di variante non deve ~~restare sostanzialmente~~ discostarsi in maniera sostanziale da quella approvata ~~negli elaborati del~~ nel piano attuativo originario, sempre nel rispetto delle distanze legali;

~~edificazione~~b) l'edificazione in aderenza~~,~~ è consentita ~~su~~ tra lotti contigui interni al comparto di variante, anche in applicazione dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) per i passi carrai~~, ne~~ è consentito lo spostamento rispetto a quelli previsti nel PUA approvato, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione~~, e~~ ed a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) i percorsi di penetrazione privati interni ai lotti~~, ne è consentita la formazione~~ sono ammessi;

~~suddivisione dei~~e) in presenza di un PUA approvato con previsione di più lotti, è consentito lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi;

~~modificazioni~~f) le modifiche alle opere di urbanizzazione dovute al passaggio da progettazione preliminare a progettazione definitiva/esecutiva, sono consentite purché senza diminuzione della superficie delle stesse, delle aree destinate a standards o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture a rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore.

4. Le varianti possono comportare, nell'interesse del Comune, modifica o proroga dei termini di attuazione della convenzione, purché ciò sia espressamente previsto nel provvedimento di approvazione. (OSS 103 approvazione var 29)

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

1. Qualora, in sede di approvazione del PI o di una sua variante, il provvedimento motivato regionale VAS non abbia subordinato l'attuazione del singolo intervento previsto dal PI a successiva specifica verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento urbanistico attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 18-bis della L.R. 11/2004 sono sempre ammessi in diretta attuazione del PI, anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, purché ~~ammessi e~~ conformi alle norme di tutela ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalle specifiche norme di tessuto insediativo in cui ricadono:

   a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle*

disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

b) gli interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) ~~L' attuazione~~limitatamente alle schede norma vigenti ed approvate sino alla variante n. 23 al PI non ricomprese tra quelle la ~~cua~~ cui (emend. 102 – Padovani) attuazione è subordinata a VAS dal successivo articolo 191-bis, l'attuazione mediante comparto urbanistico convenzionato in luogo del PUA previsto nella scheda norma, limitatamente ai casi in cui l'edificazione "AC" si realizzi mediante un monolotto per un massimo di 1.500 mq di SUL ~~e~~, l'ambito ricada in un contesto già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1, lett. a), gli interventi di ristrutturazione edilizia, ~~anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata:~~sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e succ. modificaz.

3. ~~con il medesimo volume o con un volume inferiore;~~

a) ~~che l'intervento, complessivamente, non comporti modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti che determinino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza.~~

4. Ai fini di cui al precedente comma 1, lett. b) sono da considerarsi interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelli ricadenti su aree o immobili in cui l'area edificabile di proprietà del richiedente:

a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;

b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;

c) sia già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per sopportare il carico urbanistico indotto dall'intervento, così come previste dal PI, senza comportare carichi che possano pregiudicare le prestazioni qualitative e quantitative dei servizi a rete esistenti, delle infrastrutture della mobilità, o determinare un deficit degli standards minimi di verde e parcheggio esistenti nella zona;

5. Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo diretto, occorre in ogni caso:

a) una valutazione favorevole, circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva del Comune;

b) una completa istruttoria volta ad accertare che la pianificazione esecutiva non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale, ovvero non sia in grado di esprimere scelte programmatorie distinte rispetto a quelle già contenute nel PI.

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

1. Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

2. ~~ABROGATO.~~

3. La presentazione della denuncia, segnalazione o istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata all'asseverazione da parte del progettista che accerti l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico indotto dall'attuazione del progetto.

4. Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono quelle previste all'art. 18 - **Definizione di opere di urbanizzazione primaria,** con le seguenti precisazioni:

a) gli standards primari minimi a parcheggio ~~di cui al precedente art. 18 - *Definizione di opere di urbanizzazione primaria*, comma 2, lett. b)~~ corrispondono a quelli quantificati come P2 all'art. 18 delle presenti norme;

b) gli standards primari minimi a verde attrezzato ~~di cui al precedente art. 18 - *Definizione di opere di urbanizzazione primaria*, comma 2, lett. g)~~ sono quantificati:

   1) relativamente alla residenza, mq. 5 per abitante teorico;

   2) relativamente all'industria ed artigianato, mq. 3 ogni 100 mq. di "SF";

   3) relativamente al commercio e direzionale, mq. 50 ogni 100 mq. di SUL al netto dei parcheggi primari quantificati come P2 ~~in applicazione dell'art. 14 delle presenti norme~~;

   4) relativamente al turismo, mq. 5 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 5 ogni 100 mq. di "SF".

5. Nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio ~~dell'intervento~~ deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

6. Qualora le opere di cui al precedente all'art. 18 - **Definizione di opere di urbanizzazione primaria**, comma 2, lett. b)-sosta e parcheggio e g)-verde attrezzato o la localizzazione delle relative aree di sedime, come calcolate in applicazione del precedente comma 4, non possano essere realizzate:

   a) per impedimenti fisici o giuridici;

   b) per inopportunità in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative operate dal Comune sulla base di criteri generali deliberati dell'organo esecutivo;

c) in applicazione dell'art. 180 delle presenti norme;

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

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

1. La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi o di altre dotazioni dovute non reperiti per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti norme, nel repertorio normativo o nelle schede norma.

2. ~~La monetizzazione e' esclusa se comporta deficit di dimensionamento dei servizi nelle ATO di riferimento. Tale esclusione permane al perdurare del deficit di dotazioni di servizi di dette ATO. Rimangono comunque consentite nella città esistente le monetizzazioni alternative alla realizzazione di esigue superfici che, per la loro scarsa estensione o ubicazione non idonea, siano ritenute non opportune secondo criteri definiti dalla Giunta comunale.~~

3. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo di legge degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.

4. L'entità della monetizzazione sostitutiva è determinata o aggiornata dall'organo comunale competente sulla base dei seguenti criteri:

   a) Il valore di monetizzazione delle aree a standards viene calcolato in relazione alla destinazione urbanistica dell'immobile che ha determinato l'obbligo della monetizzazione facendo riferimento alla Tabella "*Dotazione di aree per servizi – Valori delle aree per la monetizzazione sostitutiva*" redatta a cura del Settore Estimo Beni Pubblici ed aggiornata annualmente.

   b) Il valore delle opere di urbanizzazione o dei parcheggi P1 e P2, è valutato sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito di analoghi progetti di opere pubbliche approvati dal Comune, o in mancanza, in applicazione del prezziario regionale delle opere pubbliche.

   ~~c) La monetizzazione sostitutiva dei parametri di densita' arborea (DA) e arbustiva (Dar) è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal dirigente dell'unità organizzativa competente in materia di strade e giardini sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito delle procedure di appalto di opere analoghe, o, in mancanza, sulla base del prezziario regionale delle oo.pp.~~c) I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico~~. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico~~ inclusi i parcheggi ed i filari alberati stradali, nell'ATO in cui i privati hanno ottenuto l'autorizzazione per edificare/ampliare/riqualificare gli edifici, dando priorità all'area del PRUSST – Parco di Santa Teresa ed ex scalo merci, futuro ~~*Central Park*~~ Central Park - all'attuazione della Green Belt di cui all'art. 175, comma 1 lettera c), nonché per interventi di riqualificazione del verde esistente su aree pubbliche, quali parchi e giardini di quartiere, o finalizzati alla conservazione di ecosistemi, paesaggi ed habitat di specie inclusi nel progetto di rete ecologica del PI.

5. ~~5. Gli standard a parcheggio **P2** possono essere oggetto di monetizzazione sostitutiva secondo i seguenti criteri:~~

~~a) Nella **citta' storica** la monetizzazione parziale o totale e' consentita in mancanza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;~~

~~b) Nella **citta' consolidata** la monetizzazione non e' ammessa sopra la soglia minima di rilevanza e se comporta deficit di dimensionamento dei servizi nelle ATO di riferimento, nella fattispecie ATO 6 e ATO 10;~~

~~c) Nella **citta' della trasformazione** non e' ammessa la monetizzazione. Verificata l'impossibilità o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al traffico è consentita in deroga alle norme vigenti la monetizzazione di un posto auto (12,5 mq.). Limitatamente all'ATO 4 può essere consentita la monetizzazione sostitutiva di quota parte dello standard a parcheggio che e' finalizzata alla realizzazione del parcheggio scambiatore di Verona sud.~~

~~6. Gli standard a parcheggio **P1** possono essere monetizzati esclusivamente:~~

- ~~in centro storico;~~
- ~~nelle aree di completamento per le dotazioni inferiori a 1 posto auto (MQ 12,5);~~
- ~~nei casi che rientrano all'interno della soglia di rilevanza del carico urbanistico i sensi dell'art.17 comma 2.~~

6. ~~7.~~ La quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge.

7. ~~8.~~ La monetizzazione sostitutiva realizzata per opere legate ad un intervento su un territorio comunale è vincolato alla realizzazione di opere/servizi/manutenzioni straordinarie sul territorio stesso della Circoscrizione interessata dall'insediamento o in prossimità nella misura del 100%.

Capo 4 - Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto

Art. 25 - Disposizioni generali sui vincoli

1. Il Piano degli Interventi evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul PI per effetto di norme aventi carattere di specialità.

2. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.

3. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme.

5. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi sugli immobili vincolati sono subordinati al preventivo atto d'assenso, comunque denominato, dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

6. In sede di rilascio dell'atto di assenso di cui al comma precedente, l'autorità preposta alla tutela di un vincolo sovraordinato può dettare, sul progetto presentato, motivate prescrizioni esecutive - anche difformi da previsioni puntuali del PI - purché ciò non comporti variazioni della disciplina generale di zona.

7. Le prescrizioni esecutive dell'organo competente alla tutela del vincolo, data la prevalenza degli interessi pubblici tutelati dal vincolo sovraordinato rispetto alle previsioni puntuali della pianificazione operativa comunale, sono inserite in limitata deroga al PI nel titolo abilitativo senza che ciò comporti necessità di variante urbanistica.

Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono aree ~~ricadenti in zone a Tessuto insediativo nell'ambito~~evidenziate nella tavola 1 e 4 del PInell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona su cui ricadono, volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.

2. Negli elaborati costituenti il PI la rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è meramente ricognitiva; per quelle di competenza del P.I. (art. 39, comma 1, lett. f e g; art. 52, comma 2, lett. c) e g) è costitutiva.

3. La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere accertati dal progettista in sede di

progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo ~~comunale~~ competente al controllo preventivo o successivo.

4. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.

5. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:

   a) gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;

   b) la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;

   c) ~~la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.~~

   d) ~~6.~~gli interventi previsti dall'art.41, comma 4 ter e art. 48, comma 7 ter, lett. e) della LR 11/2004.

6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicita mente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

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

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

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

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

1. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;

b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;

c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

2. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del comma 1., sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui ai punti b) e c) del comma 1., sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., SCIA o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

4. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 1. non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3., qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

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

1. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

2. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

3. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il Sito.

4. Sono fatte salve le disposizioni speciali contenute nella disciplina della città storica per la conservazione il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree circostanti di pertinenza, gli interventi consentiti e gli usi compatibili con le loro caratteristiche, il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

5. Ogni intervento edilizio previamente autorizzato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 dalla Soprintendenza sugli immobili di cui al comma 1, è comunque ammesso anche in deroga alle norme di tutela di aree o edifici contenute nelle presenti NTO, fermo restando l'osservanza delle norme di tessuto relative alla disciplina funzionale, agli Indici stereometrici e all'ammissibilità degli ampliamenti degli edifici.

Art. 30 - Vincolo idrogeologico - forestale

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

Art. 31 - Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica ~~3~~2.

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

1. Ferme restando le prescrizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57, nelle aree di interesse paesistico ambientale, per i progetti edilizi singoli, è obbligatorio prevedere la puntuale sistemazione degli spazi scoperti e l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

2. I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.

3. Fatte salve le deroghe previste dalla variante n. 5 al PAQE e dal PRAC, non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE.

4. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.

5. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto dalla legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.

6. Sono vietati nuovi interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento e l'ampliamento di quelli esistenti.

7. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.

8. Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.

9. Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi naturali territoriali e comunali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive UE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

10. Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di

tutela 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.

11. Le operazioni di miglioramento fondiario di tipo agronomico ammesse devono avvenire con compensazione tra sterri e riporti nell'ambito della medesima azienda agricola, con esclusione di asportazione del materiale al di fuori del perimetro dell'azienda medesima.

12. Sono ammesse esclusivamente sistemazioni agrarie a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.

13. Sono consentiti interventi per l'esercizio e la manutenzione delle centrali idroelettriche e le relative opere idrauliche.

Art. 33 - Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE

1. In tali ambiti si applicano le prescrizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57.

2. I progetti di intervento ricadenti su immobili ricompresi nel presente ambito devono prevedere la tutela della partitura rurale, la salvaguardia dei biotopi esistenti ed evitare l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE.

Art. ~~34 - Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco~~34 - Piani delle Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e del Fiume Po.

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

Art. 35 - Siti di Importanza Comunitaria

1. I SIC costituiscono i nodi e l'ossatura portante della rete ecologica; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e di sufficiente estensione e naturalità.

2. In conformità alle indicazione della "*Pan European Biological Diversity Strategy (PEBLDS)*" i SIC devono essere tutelati in quanto servono per la conservazione di habitat, specie e paesaggi di importanza europea e coincidono con le aree che rappresentano la diversità biologica e del paesaggio. Sono aree con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi; presentano altresì il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento.

3. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PI. L'approvazione delle Misure di Conservazione da parte delle autorità competenti sostituiscono dalla data di entrata in vigore le misure di cui al presente articolo.

4. In attuazione al parere n. 234/07 del 10/12/2007 del Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4388 del 30.12.2005 espresso in sede di approvazione del PAT sulla Valutazione di Incidenza Ambientale si prescrive che:

a) la progettazione definitiva della infrastrutture viarie programmate nel PAT e previste dal PI, contenga la relazione di incidenza ambientale;

b) i progetti di attuazione del PI finalizzati a recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, devono prevedere esclusivamente l'utilizzazione di specie autoctone; è vietato l'utilizzo di specie alloctone e invasive.

5. I Siti di Interesse Comunitario (SIC) appartenenti alla Rete Natura 2000 e ricadenti nel territorio comunale sono i seguenti:

a) **SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago**

Il sito SIC IT3210012 - "*Progno Borago e Val Galina*" è un ambito variamente acclive in cui permangono vasti tratti boscati, rappresentati da formazioni naturali di latifoglie mesotermofile (ostrio-querceto), con grado di antropizzazione contenuto, imputabile principalmente alla messa a coltura di superfici a vigneto e oliveto ed agli insediamenti agricoli. La presenza del bosco naturale spesso confinante con aree prative contribuisce a creare molteplicità d'ambienti e quindi capacità di dare rifugio a numerose specie nonché ad instaurare rapporti funzionali tra gli stessi.

Le praterie aride seminaturali definite come praterie xerofile rivestono notevole interesse naturalistico, grazie alle particolari biocenosi potenzialmente presenti. Tali habitat sono molto fragili in quanto si osserva che molte aree un tempo destinate a prati sono state progressivamente occupate da piante d'alto fusto, con evoluzione più o meno spinta verso formazioni boschive. È qui che si riscontra la maggior presenza dell'Habitat di importanza comunitaria 6210 e di specie animali endemiche e specie dell'allegato II – Direttiva 92/43 in pericolo di rarefazione.

b) ~~b)~~ **SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest**

c) ~~c)~~ **SIC IT3210042 -** F**iume Adige tra Verona Est e Badia Polesine**

Sono gli ambiti del Fiume Adige ricadenti all'interno dei perimetri il SIC IT3210042 Adige tra Verona Est e Badia Polesine il SIC IT3210043 Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest, in corrispondenza dell'ambito fluviale a ovest ed a est della città. In queste aree sono riconosciute elevate funzioni ecologico-ambientali manifestate dalla presenza di vegetazione arboreo-arbustiva spondale articolata e sviluppata sia in altezza che in profondità, tale da costituire, unitamente alla presenza dell'acqua, un corridoio privilegiato di transito, alimentazione e protezione per la fauna in movimento sul territorio di pianura. Il connubio tra corso d'acqua di una certa entità e sviluppo complessivo della vegetazione ripariale, nonché la connessione con ambiti esterni ai confini comunali, può costituire la spina dorsale per progetti di riqualificazione polivalente (ecologica e fruitiva) di un certo respiro favoriti dalla linea naturale di continuità (seppure direzionale), dalle sponde e dalle fasce laterali a volte anche ampie, che costituiscono impedimenti intrinseci per i fenomeni di antropizzazione ed urbanizzazione di varia natura.

Le due aree nucleo in corrispondenza dell'ambito fluviale a ovest ed a est della città, presentano componenti vegetazionali di tipo ripariale che rivestono particolare rilevanza naturalistica. Si tratta di cenosi strettamente legate alla presenza dell'acqua e costituite da specie adattate agli ambienti fluviali. Tali ambiti dell'Adige sono soggetti a pressione antropica in considerazione della stretta vicinanza con il sistema urbano e delle errate

misure gestionali, tagli della vegetazione, presenza di discariche abusive e presenza di specie alloctone.

6. Per la progettazione e localizzazione degli interventi in tali ambiti, di seguito vengono riportate per ogni SIC le rispettive prescrizioni. Per gli indirizzi generali e direttive si veda il Prontuario.

a) SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi.

1. E' fatto obbligo di tutelare, riqualificare e migliorare il verde pertinenziale, in particolare di quello inserito entro la fascia di 500 m dall'elemento floro-faunistico di pregio costituito dal confine del Sito natura 2000, mediante l'impiego di specie autoctone e il progressivo abbandono di specie alloctone e/o infestanti;

2. Non sono consentite tutte quelle operazioni che abbiano effetti diretti e/o indiretti negativi sull'habitat prioritario 6210"*Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)*". Gli interventi all'interno di tale ambito devono rispettare le seguenti prescrizioni:

   a) è vietata la distruzione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria 6210, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;

   b) è vietata la trasformazione di prati stabili in seminativi, in boschi e/o in aree ad arboricoltura da legno o in altre colture agrarie. La eventuale trasformazione dei prati stabili in terreni soggetti a periodica lavorazione. E' ammesso il decespugliamento e la pratica dello spietramento;

   c) è vietato l'impiego di diserbanti chimici entro la fascia di 1.000 m esterna al confine dell'habitat 6210 è altresì obbligatorio condurre con il metodo biologico, secondo le disposizioni di Legge, tutti i fondi agricoli entro la fascia di 1.000 metri estesa al confine dell'habitat 6210;

   d) la recinzione dei fondi deve essere realizzata con muretti a secco, paletti in legno, staccionate e palizzate, o con siepi vive a copertura delle reti, nel rispetto delle tipologie tradizionali; sono ammesse le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo - pastorale e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici;

   e) le linee elettriche per forniture domestiche sono da realizzarsi, ove possibile, in cavo interrato;

   f) l'attività agricola, al fine della conservazione dell'habitat 6210, sarà da proseguirsi operando dove possibile pascolamenti attentamente calibrati e integrando tale azione con tagli tardivi e controllo delle eventuali ingressi di specie pioniere del mantello boschivo xerico. Nelle aree di ex-coltivo si dovrà provvedere alla riqualificazione della composizione erbacea con l'immissione di piante "*target*" utilizzando specie locali (a tal fine, in sede di redazione di un progetto speciale connesso alla formazione del Piano di Gestione del sito previsto dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat", verranno approvati specifici protocolli cui gli interventi si dovranno adeguare);

   g) E' fatto divieto di estirpare le piante secolari di olivo e di castagno da frutto.

h) Vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati;

i) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche; è vietata l'apertura di nuove cave e sono vietati interventi che modifichino in modo sostanziale il regime o la composizione delle acque;

j) È vietata la realizzazione di nuove infrastrutture della mobilità per veicoli a motore, fatti salvi quelli già previsti dal PAT e dal presente PI.

k) È vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);

l) È vietato l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;

m) È vietata l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore, fatti salvi eventuali progetti particolari connessi direttamente o indirettamente con la gestione e/o valorizzazione del sito, per i quali comunque dovranno essere poste adeguate misure di attenzione;

n) È vietato l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;

o) I terrazzamenti di ulivi e frutteti sono in progressivo abbandono; gli interventi puntuali per il contenimento e drenaggio delle acque di scorrimento superficiale, un tempo gestiti dagli agricoltori, sono ora inesistenti; le praterie sono progressivamente sostituite da boschi misti a carpino e roverella. Ciò determina la riduzione anche di tali ambiti che assumono importanza non secondaria sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico per la presenza di specie delle più pregevoli caratteristiche ecosistemiche dell'ambito, legate alla presenza delle biocenosi delle praterie xerotermiche. Il PI prescrive la tutela ed il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale collinare (terrazzamenti, murature a secco, ecc.).

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

q) E' vietato qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione e/o di nuova natura su aree classificate come agricole in stato di abbandono in cui l'evoluzione biocenotica ha portato all'insediamento di specie arboree, anche nella fascia di rispetto prevista al medesimo comma punto a) 1. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree e arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.

b) SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest e

c) SIC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi.

1. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, sono consentite purché, opportunamente motivati, non siano possibili localizzazioni alternative.

2. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi,ecc.) e/o compensazione).

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

4. Le aree disciplinate dal presente articolo si configurano come "*elementi attrattori*" delle compensazioni di impatti ambientali relativi agli interventi previsti dal PI. Le Autorità competenti all'approvazione di piani e progetti definiscono di concerto con l'amministrazione comunale gli interventi di compensazione finalizzati prioritariamente al ripristino della connettività con particolare riferimento alle fasce perifluviali.

5. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale.

6. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o – concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;

7. È vietata la realizzazione di nuove arterie stradali, fatte salve quelle già previste dal PAT e nel presente PI.

8. Sono altresì vietate le seguenti azioni:

   a) L'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Formulario Standard, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;

   b) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

   c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e

parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);

d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di “specie tipiche” dell’orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.

e) l’allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;

f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;

g) l’illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;

h) l’insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;

i) gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti che non siano giustificati da programmi aziendali approvati ai sensi della LR 11/2004 e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006;

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

9. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:

a) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito in un ambito di 100 m dagli elementi floro-faunistici di pregio così come individuati nelle tavole specialistiche del PI;

b) la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;

c) L’insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;

d) La disincentivazione di colture agrarie (seminativi in generale) che ostacolano l’insediamento e la diffusione delle specie di cui alla precedente lett. c);

e) nel periodo della riproduzione dell’avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;

f) evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di “*pulizia idraulica*” in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel Formulario Standard.

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

1. Trattasi dell’area iscritta dall’UNESCO, al n. 797 della 24^ sessione, nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti; essa corrisponde al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) quale protezione esterna del sito tutelato.

2. In attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77, il PI disciplina puntualmente dagli artt. 81 a 83 gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico di Verona.

3. Gli interventi nell'ambito zona di rispetto (*buffer zone*) del sito tutelato sono disciplinati dalle norme di tessuto ~~della città esistente~~degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

4. Il progetto degli interventi che comporti sopraelevazione di edifici esistenti, nuove costruzioni o ricostruzioni con incremento di altezza nell'ambito della zona di rispetto (*buffer zone*) dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico tutelato, con particolare riferimento ai coni visuali originati dalle direttrici principali di accesso alla città e dal fondale panoramico collinare.

5. A tal fine i progetti, ai fini di cui al comma 4, dovranno essere obbligatoriamente corredati da fotoinserimenti o rendering che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico tutelato.

6. Le presenti norme recepiscono la normativa relativa a tali siti, in particolare:
   a) i paragrafi dal 108 al 118 e dal 169 al 172 delle "Operational Guidelines for the implementation of the Convention" del centro Patrimonio Mondiale;
   b) "Raccomandazione sul paesaggio Urbano Storico" approvato dalla Conferenza Generale dell'Unesco il 10 novembre 2011;
   c) il documento operativo "ICOMOS Technical Review", relativo alla realizzazione di progetti urbanistici e di recupero urbano (Allegato D).

Art. 37 - Strade Romane

1. Il P.I., sulla base delle indicazioni della Soprintendenza Archeologica, ha individuato:

   a) le presenze archeologiche identificate o segnalate e le tracce relative alle realizzazioni di epoca romana;

   b) la fascia nell'ambito della quale potrebbero esservi presenze di interesse archeologico e probabili ritrovamenti.

2. Gli interventi previsti nell'ambito delle aree di cui al punto a) del comma 1, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni culturali e del paesaggio* - qualora eccedano l'ordinaria utilizzazione agricola o consistano in scavi od arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm.

3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) del comma 1., qualora eccedano l'ordinaria utilizzazione agricola o consistano in scavi od arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm., sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica prima della loro presentazione in Comune.

4. Alla D.I.A., SCIA o atto equivalente, alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, nei casi di cui al precedente comma 3 deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

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

1. Il PI individua gli ambiti o gli elementi aventi valore naturalistico di livello regionale, quali le aree carsiche e le grotte così come definite nell'art. 3 della legge regionale 8 maggio 1980, n.54, e censite nel catasto regionale di cui all'art. 4 della medesima legge, i monumenti geologici, le arene naturali, le doline e le forre.

2. In detti ambiti aerali o sugli elementi puntuali individuati in cartografia sono vietati:

   a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;

   b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;

   c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;

   d) interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti;

   e) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;

3. Negli ambiti aerali o sugli elementi puntuali individuati nella cartografia e tutelati dal presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi conservativi di restauro sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e la coltivazione dei fondi agricoli con l'adozione di tecniche agronomiche che non comportino alterazioni o compromissioni del valore naturalistico degli ambiti e degli elementi tutelati dal presente articolo.

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

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

   1.1 CORPI IDRICI:

   a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);

   b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);

   c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)

   d) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 , n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152);

e) Disposizioni in materia di polizia idraulica per la conservazione e salvaguardia delle opere della bonifica (Legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 - Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio);

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

g) I pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili e laghetti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica (art. 22 NTA del PAT);

1.1.1 All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1.1 lett. f), nella parte non ricompresa negli ulteriori vincoli di cui alle precedenti lettere da a) ad e) e g), oltre agli interventi ammessi dalla norma generale, sono assentibili:

a) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie disciplinate dal PI ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del PAT con apposite previsioni nel repertorio normativo che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità;

b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4 lett. a) e a-bis, nonché comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, limitati al recupero a fini residenziali o agrituristici dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;

d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura del vincolo.

e) gli interventi che costituiscono realizzazione di strutture agricolo-produttive aventi i requisiti di cui all'art. 136, comma 2, lett b), n. 4, purché non sopravanzino, con riferimento ai fabbricati preesistenti, verso il fronte di rispetto.

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

2. Ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PAQE, e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma 2. prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

4. Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Art. 40 - Paleoalvei

1. I progetti di intervento che interessino i tracciati degli antichi rami fluviali, devono prevedere la contestuale riqualificazione dei paleoalvei dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

2. I progetti di cui al precedente comma devono evidenziare i tracciati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione, di insediamenti agricoli e produttivi esistenti, e fatta eccezione per le opere e utilizzi finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio ed alle destinazioni diverse previste dal PAT (Orti di Valpantena).

3. In ogni caso, i progetti degli interventi edilizi ed urbanistici devono prevedere la salvaguardia dei segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.

Art. 41 - Giardini storici

1. Il P.I., a norma del comma 35.04, lett. d) della NTA del PAT ha provveduto alla ricatalogazione dei giardini storici di cui all'art. 75 delle NTA del PAQE ed all'art. 76 del PTRC, commisurata al loro grado di riconoscibilità.

2. Salvo diverse previsioni puntuali inserite nel repertorio normativo allegato alle presenti norme, nell'ambito dei giardini storici si applicano le seguenti norme di tutela:

   a) Sono vietati interventi comportanti alterazione, smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni nel contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno.

   b) I beni di interesse storico-architettonico dovranno essere conservati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree.

   c) È ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe.

   d) Sono ammessi interventi di restauro, ripristino e ricostruzione del giardino storico alle condizioni disciplinate dall'art. 79 delle presenti NTO, sulla base di adeguate indagini cartografiche e storico-documentali nonché applicando la rigorosa metodologia progettuale delineata all'art. 6 del Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato, come precisato all'art. 7.1 comma 4 ed art. 7.2 comma 3 dello stesso.

Art. 42 - Compatibilità Geologica

1. La Carta della Compatibilità Geologica del quadro conoscitivo del P.I. rappresenta il documento di sintesi delle analisi geomorfologiche, geolitologiche e idrogeologiche ed esprime le attitudini delle diverse zone del territorio comunale in termini di idoneità dei terreni interessati rispetto agli interventi che il PI prevede.

2. La classificazione si fonda su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative a: stabilità dei versanti, compressibilità dei terreni, caratteristiche geotecniche/geomeccaniche, esondabilità dei corsi d'acqua e soggiacenza della falda.

3. Tale classificazione suddivide il territorio comunale nelle seguenti classi di zonazione:

A) AREE IDONEE

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

1. 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;

1. Porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari e versanti con pendenza fino al 15°grado in assenza di coltri di terreno sciolto per spessori significativi.

Prescrizioni:

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

B) AREE IDONEE A CONDIZIONE

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

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

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

- ***Aree idonee a condizione per la presenza di morfologie carsiche.*** Queste aree

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

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

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

- ***Aree idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico.*** Si tratta delle aree definite dal PAI dell'Autorità di bacino dell'Adige a pericolosità idraulica media e moderata. L'edificabilità è condizionata all'esecuzione di studi idraulici per la definizione di adeguate opere di mitigazione del rischio, fermo restando quanto previsto dalle NTA del PAI stesso.

- ***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.

- ***Aree idonee a condizione per problematiche di versante dovute alla presenza di coltri di terreno sciolto.*** In riferimento alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche, per gli interventi edificatori e in generale per tutti quelli che possono modificare l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, specie se prevedono sbancamenti e riporti; devono essere approfonditamente verificati le possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante.

- ***Aree idonee a 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.

Prescrizioni:

Nelle aree idonee a condizione, in relazione alla fattispecie che ricorre, oltre che alla preventiva esecuzione di indagini secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 «Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione,

l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione» e dal D.M. 14.01.2008 «*Norme tecniche per le costruzioni*», l'approvazione degli interventi è subordinata alla verifica di compatibilità rispetto ai specifici fattori condizionanti e alla eventuale programmazione e progettazione di adeguati interventi e/o misure di compensazione dei fattori condizionanti, in base ad adeguate indagini di approfondimento puntuale.

C) **AREE NON IDONEE**

Sussistono reali condizioni di forte penalizzazione.

Sono comprese in questa classe:

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

Prescrizioni:

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

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

1. La Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:
   a. composizione litologica del sottosuolo;
   b. caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
   c. composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
   d. morfologia;
   e. dinamica geomorfologica prevalente;
   f. geoidrologia degli acquiferi.
2. Sulla base degli approfondimenti contenuti nel quadro conoscitivo, sono individuate le seguenti unità geoambientali :

A) **UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE**

Unità E: Vulnerabilità intrinseca elevata

Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta

Unità M: Vulnerabilità intrinseca media

Unità B: Vulnerabilità intrinseca bassa

B) **UNITA' DELLE AREE COLLINARI CON SUBSTRATO ROCCIOSO**

Unità C: Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

Unità V: Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta

3. I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

4. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

   a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti norme;

   b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;

   c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

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

1. Sono di applicazione obbligatoria e vincolante:

   a. Le norme e le direttive del PAI approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco~~,~~ ;

   b. le disposizioni ~~del Piano di Gestione~~ dei ~~Bacini Idrografici~~piani di settore di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali~~,~~ e dell' Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po;

   b) i piani generali di bonifica e di tutela del territorio~~, nonché~~ ;

   c) le prescrizioni e limitazioni alla trasformabilità specificamente individuate dal PI finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili~~, sono di applicazione obbligatoria e vincolante~~.

2. Con riferimento agli approfondimenti specialistici consultabili nel quadro conoscitivo ed al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico:

   a) tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) e gli interventi assoggettati a comparto urbanistico convenzionato previsti dal PI operativo ~~dovranno~~devono contenere, per tutto il territorio interessato, il progetto delle opere previste dalla valutazione di compatibilità idraulica recepita nel PI, redatto in conformità con le disposizioni regionali vigenti, con quanto previsto dalle presenti norme operative e dall'allegato repertorio, nonché secondo le specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale;

   b) Tutti gli interventi diretti devono allegare all'istanza del titolo abilitativo o ad altro atto di consenso comunque denominato dall'ordinamento, una relazione di screening, firmata da un professionista abilitato che, effettuata la valutazione delle modifiche al regime idraulico del territorio interessato all'intervento (con riferimento alle caratteristiche litologiche, soggiacenza della falda, vulnerabilità degli acquiferi, contiguità con aree a rischio idraulico tutelate dal PAI, di deflusso difficoltoso, contiguità con corsi d'acqua temporanei e

permanenti classificati e non, impatto sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche eventualmente esistenti o in realizzazione, ecc.) ne valuti la rilevanza. La relazione di screening, sulla base dell'analisi degli elementi di cui al precedente periodo, valutati in relazione all'eventuale incremento della superficie impermeabile, e con riferimento alle disposizioni regionali vigenti, a quanto previsto dalle presenti norme operative e dall'allegato repertorio, nonché alle specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale, deve concludersi o con l'asseverazione attestante che l'intervento non comporta modifica e variazione significativa del regime idraulico, o con il dimensionamento del progetto definitivo delle opere di cui al precedente comma 2, lett. a).

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

3. Sui progetti definitivi delle opere necessarie a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento di cui al comma 2, lett. a) e delle opere eventualmente conseguenti alla valutazione di compatibilità idraulica di cui alla lett. b) dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

4. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche.

5. In sede di approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle opere di cui ai commi precedenti, l'avente titolo potrà richiedere al Consorzio di Bonifica competente per territorio, a mezzo del progettista incaricato, di realizzare un volume di invaso inferiore a quelle prescritto dal PI, sulla base di una relazione tecnica puntuale che, rifacendosi al valore minimo riportato nel repertorio normativo e nel prontuario di mitigazione ambientale, dimostri comunque la coerenza e conformità con le disposizioni della DGRV 2948/2009.

6. Il parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente non dovrà comunque essere richiesto per interventi a trascurabile impermeabilizzazione potenziale, ossia per interventi su superfici di estensione inferiore a 0,1 ha; in tali casi esso verrà sostituito da asseverazione redatta da un professionista abilitato. (Parere Motivato n. 242 del 20 dicembre 2016, Regione Veneto, commissione regionale VAS).

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

1. Il PI, provvede alla ricognizione dei boschi ~~di cui all'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 Legge Forestale Regionale e succ. modificaz.,~~e delle aree assimilate ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2018, n. 34 - Testo unico in materia di foreste e filiere forestali, degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n. 353.

2. Nelle zone boscate~~, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz.,~~ e nelle aree assimilate, e nelle aree di sedime degli alberi monumentali ~~di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002~~ sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

3. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

4. E’ vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati ~~dalla L.R. 20/2002~~ e quelli di olivo ~~di cui alla L.R. n. 6/2011~~, se non previo espletamento delle procedure ivi previste dalla legislazione statale e regionale.

5. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 4, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

Art. 46 - Impianti ad alto rischio – attività con lavorazione di materiali esplodenti.

1. Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi impianti rientranti nella disciplina del rischio di incidente rilevante.

2. ~~Nel territorio di Verona ricade un insediamento la cui attività è ricompresa nella disciplina di cui al Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e succ. modificaz. e precisamente:~~

   ~~C) GALVITEK in Via Edison~~

1. ~~Il PI, in conformità con le previsioni dell’art. 17 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e del D.M. 09/05/2001, definisce nel RIR contenuto nel quadro conoscitivo allegato alle presenti norme le distanze tra gli stabilimenti esistenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.~~

3. ABROGATO

4. ABROGATO

5. ABROGATO

6. ~~Per l'attivita' Galvitek di Via Edison, in pendenza della definizione dello studio del rir, tutti gli interventi che ricadono nel raggio di ml.500 dall'impianto dovranno essere sottoposti a specifica valutazione.~~

7. ~~Il PI disciplina gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza di detti impianti ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n.334, del D.M. 9 maggio 2001, del decreto legislativo 238/2005 ed a norma dell'art. 48 delle N.T.A. del PAQE.~~

8. ~~Nelle aree di salvaguardia individuate dal PI, a norma del decreto 9 maggio 2001 «Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate a stabilimenti a rischio di incidente rilevante», si applicano le limitazioni all’edificabilità previste dall’ Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" – RIR inserito nel quadro conoscitivo costituente parte integrante e sostanziale del P.I.~~

9. Finchè permane la presenza di un'attività di produzione di cartucce, disciplinata dal D.M. del 18.07.2001 con Autorizzazione da licenza Prefettizia, e precisamente la Clever S.r.l. in via Antonio da Legnago, 9, già schedata come Attività produttiva Fuori Zona nr 218. In applicazione del D.M. del 18.07.2001, vige il vincolo di inedificabilità di metri 100 per le nuove costruzioni e per i cambi di destinazione d’uso, dai locali adibiti a deposito di materiale esplosivo (polvere da sparo).

10. In caso di dismissione degli impianti ~~per motivi diversi~~ che precedono, i vincoli di cui al presente articolo decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica ~~della~~del

provvedimento che accerta la dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto o dalla data di accertamento da parte degli organi competenti al controllo della dismissione dell'impianto.

Art. 47 - Impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti e siti da bonificare

1. La localizzazione di nuovi impianti di trattamento e smaltimento rifiuti non può avvenire negli ambiti in cui la loro realizzazione è vietata da piani di livello superiore regionale o provinciale (es. PTRC, PAQE ~~– art. 49 NTA~~, ecc.).

2. Agli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti si applicano le fasce di rispetto previste dai progetti approvati, dai Decreti legislativi 13 gennaio 2003, n. 36 e 3 aprile 2006, n. 152, dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000 e dai piani regionali e provinciali di settore.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.

4. Nei siti da bonificare individuati ai sensi dell'art. 251 del Decreto Legislativo 152/2006 e succ. modificaz. si applica la disciplina prevista dal predetto decreto.

Art. 48 - Cave

1. Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104, dalla legislazione e dai piani regionali di settore.

2. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

3. Nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli – sono indicati gli ambiti interessati da attività di cava.

4. Tali ambiti risultano caratterizzati da una particolare conformazione plano altimetrica, dovuta alla attività estrattiva dei materiali inerti, la quale presenta aspetti di criticità di particolare rilevanza sia paesaggistica che ambientale.

5. Le cave, sulla base degli approfondimenti operati nel quadro conoscitivo sono così classificate:

    a) ***Cave attive***: sono tali le cave dove è in essere l'attività di estrazione secondo autorizzazione regionale;

    b) ***Cave abbandonate***: sono tali le cave estinte ante 1982, mai interessate da processi di ricomposizione;

    c) ***Cave ricomposte***: sono tali le cave estinte ricomposte secondo i dettami prescritti in sede di autorizzazione regionale;

    d) ***Cave in ricomposizione***: sono tali gli ambiti di cava nei quali è in atto il processo di ricomposizione;

    e) ***Cave trasformate in discariche attive***: sono tali gli ambiti di cava nei quali è in atto lo stoccaggio dei rifiuti;

f) ***Cave trasformate in discariche ricomposte***: sono tali gli ambiti di cava nei quali, in seguito all'utilizzo come discarica, è stata effettuata la ricomposizione ai sensi dell'autorizzazione provinciale e regionale;

g) ***Cave trasformate in discariche nelle quali è in corso la ricomposizione***: sono tali gli ambiti di cava nei quali, a seguito dell'utilizzo come discariche, è in atto la ricomposizione ai sensi dell'autorizzazione provinciale e regionale;

h) ***Cave trasformate in Parchi urbani***: sono tali gli ambiti di cava riqualificati a parco urbano.

6. All'interno dei siti di cava possono trovare collocazione le seguenti tipologie di impianto:

   a) impianti per la lavorazione dei materiali estratti (detti impianti di prima lavorazione);

   b) impianti di betonaggio per la produzione di conglomerati cementizi ed impianti di bitumaggio per la produzione di conglomerati bituminosi (detti impianti di seconda lavorazione);

7. Ai sensi di quanto stabilito dalla ~~L.R. n. 44/1982~~Legge regionale 16 marzo 2018, n. 13, i siti in cui è stata data completa attuazione al progetto di ripristino (cave ricomposte, discariche ricomposte) tornano ad essere terreni agricoli, salvo diverse destinazioni attribuite dal PI o da altri atti di pianificazione specialistica.

8. Per le cave abbandonate, l'avente titolo deve garantire:

   a) la messa in sicurezza del sito, attraverso la realizzazione di idoneo sistema di recinzione;

   b) l'accessibilità attraverso idonei percorsi, atti al controllo ed al monitoraggio del sito;

   c) la bonifica dei siti soggetti ad inquinamento.

9. Ai fini della riduzione della vulnerabilità delle falde acquifere gli ambiti di cava caratterizzati dall'affioramento della falda freatica dovranno essere oggetto di monitoraggio.

10. ~~Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppate e presentate dall'avente titolo proposte all'Amministrazione Comunale, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI previa stipula di un apposito accordo.~~

11. Per le cave attive valgono, fino alla scadenza, le prescrizioni di cui alla autorizzazione regionale rilasciata ai sensi della ~~L.R. n. 44/82~~legislazione regionale vigente.

12. Per le cave in cui sono presenti impianti legittimamente esistenti, le aree occupate dagli impianti utilizzati per la prima lavorazione degli inerti estratti sono da considerarsi funzionalmente collegati all'attività di cava e pertanto se ne prevederà la rimozione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione, secondo le modalità stabilite nell'allegato "A" della DGR n. 761 del 15/03/2010.

13. E' ammesso in via precaria l'insediamento di ~~impianti di trasformazione (impianti di betonaggio) all'interno dei siti di cava attiva. Tali impianti, dovranno essere rimossi entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione della cava, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 44/82.~~manufatti ed impianti di prima lavorazione connessi con l'attività estrattiva secondo la disciplina prevista dall'art. 17 della LR 13/2018..

14. Le aree occupate da impianti di recupero dei rifiuti inerti di cui all'art. 21, comma 3, lett. b) della L.R. n. 3/2000 autorizzati prima della data di adozione del presente PI, inquadrabili come attività produttive slegate dalla attività estrattiva, insediati in cave attive od estinte, sono regolati sino alla loro dismissione dal provvedimento autorizzativo o abilitativo legittimamente in essere o ulteriori proroghe o rinnovi.

15. L'estinzione della cava determina l'obbligo di dismissione degli impianti di cui all'art. 21, comma 3, lettera b), della L.R. n. 3/2000 presenti in cava, realizzati in regime semplificato di cui all'art. 214 del D. lgs. n. 152/2006; il procedimento di estinzione disciplina le modalità di allontanamento dei materiali da trattarsi e/o trattati.

16. Per gli impianti di cui all'art. 21, comma 3, lettera b), della L.R. n. 3/2000 autorizzati in regime ordinario ai sensi dell'art. 208 del D. lgs. n. 152/2006 nelle cave di sabbia e ghiaia si provvederà all'estinzione della cava escludendo gli ambiti autorizzati relativi a tali impianti dando atto che le opere di realizzazione dei medesimi assorbono e sostituiscono le ricomposizioni di cava statuite. Tali impianti continuano ad operare fino alla scadenza dell'autorizzazione ambientale.

17. Per le cave ricomposte o in ricomposizione il relativo progetto dovrà attuarsi nel rispetto di quanto riportato ~~all'art. 14 della L.R. n. 44/1982~~dalla LR 13/2018, con particolare riguardo alle seguenti tematiche:

    a) Sistemazione idrogeologica;

    b) Risanamento paesaggistico;

    c) Restituzione del terreno agli usi produttivi agricoli.

18. ~~Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppati e presentati dall'avente titolo proposte di ricomposizione all'Amministrazione Comunale, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI, previa stipula di un apposito accordo.~~

19. Il recupero di cave trasformate in tutto o in parte in discariche dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito ~~dai seguenti riferimenti normativi:~~dalla disciplina vigente.

    20. ~~allegato 1, del D. Lgs. n. 36/2003 (Criteri costruttivi e gestionali degli impianti di discarica);~~

    a) ~~art. 3 dell'allegato 2 del D. lgs. n. 36/2003, che contempla destinazioni d'uso finali di tipo ecologico forestale, ricreativo a verde pubblico, agricolo, con l'esclusione di produzioni alimentari, umane e zootecniche.~~

    b) ~~parere della Commissione Tecnica Provinciale per l'ambiente, Parere n. 187 del 03/11/1998, (discariche di tipo 2A - discariche di rifiuti inerti).~~

    21. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppati e presentati dall'avente titolo all'Amministrazione Comunale proposte di recupero delle aree ex cava trasformate o meno in discarica, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI, previa stipula di un apposito accordo.

Art. 49 - Impianti di depurazione

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

2. Per la realizzazione di nuovi impianti, pubblici o privati, di depurazione biologica di acque reflue civili o di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi o per l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto, secondo quanto prescritto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04/02/1977, non inferiore a m 100 da abitazione od edifici adibiti ad attività di pubblico servizio esistenti, o da insediamenti a destinazione abitativa di pubblico servizio previsti dal Piano o dai suoi strumenti attuativi.

3. Per l'ubicazione di funzioni residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti di depurazione a ciclo biologico, deve essere osservata la fascia di rispetto di 100 m da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto approvato dalle autorità competenti.

4. Deroghe alle distanze di rispetto di 100 m, sia riferite alla realizzazione dell'impianto da insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione di predetti insediamenti rispetto ad un impianto di depurazione preesistente, possono essere concesse solo subordinatamente alla presentazione di una documentazione di impatto ambientale e sanitario che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei depositi e di adeguati interventi di mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle funzioni e attività oggetto di tutela.

5. Gli interventi di trasformazione o riqualificazione prossimi ai sistemi di depurazione biologica e delle relative aree di rispetto devono essere accompagnati da una valutazione della dispersione delle sostanze odorigene, con la verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli interventi e la definizione di eventuali misure di mitigazione da realizzare a carico del soggetto attuatore.

6. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001 e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

7. Si applicano in ogni caso le eventuali maggiori distanze di sicurezza previste dal Piano Regionale dei Rifiuti.

Art. 50 - Metanodotti

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, come successivamente modificato ed integrato con il D.M. 17 aprile 2008 - Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

Art. 51 - Risorse idropotabili

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

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

1. ~~1.~~ Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene, sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità è attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.
2. ~~2.~~ Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
   a) Il Codice della Strada, e il Regolamento di esecuzione e l'art. 41, comma 4-ter della L.R. 11/2004, come introdotto dall'art. 63, comma 5, della L.R. 30/2016;
   b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
   c) Le direttive degli artt. 7 e 9 delle NTA del PAQE;
   d) Il Regolamento viario comunale;
   e) Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;
   f) Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi – del ~~D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture~~DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016 , n. 50;
   g) Artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione Aerea, provvedimenti ENAC in materia di ostacoli alla navigazione aerea, Piani di Rischio dell'aeroporto Valerio Catullo di Villafranca e dell'aeroporto *Berardi* Boscomantico.

3. Fatte salve diverse previsioni nei masterplan di coordinamento, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c~~)~~), qualora rappresentate nelle tavole 4 e ~~disciplinati dalle norme della Città Storica, della Città Esistente e~~5 del ~~Sistema dei Servizi~~PI, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle preesistenti~~ che sopravanzino all'allineamento formato dagli edifici o impianti esistenti verso il fronte di rispetto. Va in ogni caso garantita una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale~~.

4. ~~Nelle~~All'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c) ~~e disciplinate dalle norme della Città della Trasformazione, del sistema dei parchi ed agricolo~~ ricadenti all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle preesistenti a distanza inferiore a 60 metri dal ciglio stradale.

5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c), sono ammessi:

   1. interventi finalizzati all'abbattimento o mitigazione degli inquinamenti e al miglioramento del clima acustico, nonchè delle qualità insediative;

   2. aree per standard a verde e parcheggio, aree a servizio con funzione di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti, nonché aree per la fitodepurazione e sedi stradali;

   3. interventi per la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;

   4. pertinenze e servizi stradali, infrastrutture a rete.

6. Nelle zone di tutela A, B, e C rispettivamente dell'aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca e dell'aeroporto Berardi Boscomantico di Verona, di cui al precedente comma 2, lettera g), sono, in generale, vietati:

- insediamenti ad elevato affollamento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: centri commerciali, congressuali, fieristici e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva;
- costruzione di scuole, ospedali, e in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Aeroporto Valerio Catullo

Nelle zone di tutela A:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi vigente.
- Indipendentemente dalla destinazione urbanistica sono vietate le nuove edificazioni per fini residenziali U1.
- Sono altresì vietati i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti, in particolare la trasformazione dell'esistente in residenziale U1, che possano determinare un aumento del carico antropico.
- Sono ammissibili, compatibilmente con le destinazioni d'uso stabilite dal Piano degli Interventi, purché non comportino presenza continua di un numero anche limitato di persone: aree destinate a parcheggio, non presidiate, a servizio di insediamenti ed attività limitrofi: aree a verde, purché realizzate con specie vegetali compatibili con l'attività aeroportuale;

  edifici adibiti a magazzino, deposito e/o, in generale, a servizio di insediamenti ed attività limitrofi che non creino pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Nelle zone di tutela B

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi vigente.
- L'eventuale possibilità di realizzazione di nuova edificazione in conformità al Piano degli Interventi vigente è stabilità e definita al Paragrafo 6, della Relazione Tecnica del Piano di Rischio Aeroporto Catullo allegato al Piano degli Interventi;
- Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti che possano determinare un significativo aumento del carico antropico.
- Per l'edificazione con destinazione d'uso residenziale U1, si applicano le previsioni

dettate dal Piano degli Interventi vigente, purché non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,30 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 0,90 mc/mq.

- Per le nuove attività non residenziali si attua quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato dell'area di completamento del Quadrante Europa – Intervento dell'ambito “O” e “Q2” e quello rientrante nel compendio del Consorzio ZAI e valutati dal paragrafo 6 della Relazione Tecnica del Piano di Rischio Aeroporto Catullo allegato al Piano degli Interventi;

- Per l'edificazione esterna all'ambito del piano particolareggiato di cui al comma precedente e con destinazione d'uso non residenziale, si applicano le previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purché non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,60 mq/mq, che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 1,80 mc/mq

Nelle zone di tutela C:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi vigente.

- Per le nuove edificazioni con destinazione d'uso residenziale U1, si applicano le previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purché non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,80 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 2,40 mc/mq.

- Sono altresì possibili nuove edificazioni con destinazione d'uso diversa da quella residenziale U1, purché nel rispetto delle previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente.

- E' fatto salvo quanto specificato nel paragrafo 6 della Relazione Tecnica del Piano di Rischio Aeroporto Catullo allegato al Piano degli Interventi;

Nelle zone di tutela D:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi vigente, con il seguente limite:
  Non è consentita la realizzazione di interventi puntuali caratterizzati da un elevato indice di affollamento, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: centri commerciali, congressuali, fieristici e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva.

Aeroporto Berardi Boscomantico

Nelle zone di tutela A:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi

vigente.

- Indipendentemente dalla destinazione urbanistica sono vietate le nuove edificazioni ed i cambi di destinazione d'uso per fini residenziali U1.
- Sono possibili nuove edificazioni con destinazione d'uso diversa da quella residenziale U1, la trasformazione dell'esistente in attività non residenziali e l'aumento della cubatura esistente, sempre a destinazione non residenziale, nel rispetto delle previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purché gli interventi comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone e non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,10 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 0,30 mc/mq. Si precisa che per l'edificabilità in zona agricola, l'indice di utilizzazione fondiaria UF fa riferimento alle aree ricadenti all'interno della zona di tutela A. Per presenza continua si intende una permanenza di persone in un luogo per una durata temporale continua non superiore alle 4 (quattro) ore giornaliere.

Nelle zone di tutela B:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi vigente.
- Sono possibili nuove edificazioni con destinazione d'uso residenziale U1, la trasformazione dell'esistente in attività residenziali e l'aumento della cubatura esistente, sempre a destinazione residenziale U1, nel rispetto delle previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purchè non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,30 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 0,90 mc/mq.
- Per l'ambito di trasformazione individuato dalla scheda norma ATO 8 repertorio n. 464, la localizzazione della SUL attribuita dovrà essere collocata all'esterno della zona di tutela B.
- Sono possibili nuove edificazioni con destinazione d'uso diversa da quella residenziale U1, la trasformazione dell'esistente in attività non residenziali e l'aumento della cubatura esistente, sempre a destinazione non residenziale, nel rispetto delle previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purché gli interventi comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone e non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,50 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 1,50 mc/mq. Si precisa che per l'edificabilità in zona agricola, l'indice di utilizzazione fondiaria UF fa riferimento alle aree ricadenti all'interno della zona di tutela B. Per presenza continua si intende una permanenza di persone in un luogo per una durata temporale continua non superiore alle 4 (quattro) ore giornaliere.

Nelle zone di tutela C:

- Restano confermate le destinazioni del Sistema insediativo consolidato, del Sistema dei Servizi e del Sistema dei parchi ed agricolo, stabilite dal Piano degli interventi

vigente.

- Sono possibili nuove edificazioni con destinazione d'uso residenziale U1, la trasformazione dell'esistente in attività residenziali e l'aumento della cubatura esistente, sempre a destinazione residenziale U1, nel rispetto delle previsioni dettate dal Piano degli Interventi vigente, purchè non si superi un indice di utilizzazione fondiaria UF massimo pari a 0,90 mq/mq che in applicazione della tabella di conversione di cui all'art. 184, corrisponde a 2,70 mc/mq.

Art. 53 - Insediamenti militari ed istituti di pena

1. Nelle aree sottoposte a servitù militari si applicano le limitazioni temporanee o permanenti alle trasformazioni previste dai relativi provvedimenti impositivi.

2. Nelle aree di rispetto dagli istituti di pena non è ammessa alcuna edificazione, salvo quelle inerenti l'edilizia carceraria e cimiteriale.

3. L'utilizzazione delle aree di rispetto degli istituti di pena con attività a cielo libero è subordinata a parere favorevole dell'Autorità che gestisce l'istituto.

Art. 54 – Elettrodotti

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

2. ~~Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia,~~ Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore. Sono fatte salve eventuali fonti legislative nazionali o regionali che prevedano una disciplina speciale in materia.

3. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.

4. L'ampiezza indicativa delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione (Dpa) è indicata negli elaborati progettuali del PI ed è finalizzata a perseguire l'obiettivo di qualità di 3 microTesla, fissato dal DPCM 8 luglio 2003.

5. In attesa che il gestore delle reti comunichi all'Amministrazione la Dpa degli elettrodotti presenti sul territorio determinata ai sensi del DM 29/05/2008, gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto sono subordinati al parere favorevole del gestore della rete.

6. ~~Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.~~

7. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione è indicativa; in fase di progettazione degli interventi esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabi-

na e della tipologia delle stesse.

8. ~~All'interno delle~~Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.

9. Mediante determinazione dirigenziale il PI recepisce la previsione di nuove fasce di rispetto ~~e delle~~o distanze di prima approssimazione ~~non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. Destinazioni d'uso~~, in ~~contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame.~~

10. ~~Il PI recepisce attraverso decreto dirigenziale~~seguito alla realizzazione di nuovi elettrodotti, sulla base degli elaborati progettuali e della reale tipologia di linea approvata dagli organi competenti e la riduzione delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti in seguito ad interventi che ne comportano la riduzione dei campi elettromagnetici e l'eliminazione delle fasce in seguito alla dismissione dell'elettrodotto medesimo.

~~Il PI recepisce attraverso decreto dirigenziale anche la previsione di nuove fasce di rispetto o distanze di prima approssimazione, in seguito alla realizzazione di nuovi elettrodotti, sulla base degli elaborati progettuali e della reale tipologia di linea approvata dagli organi competenti.~~

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

1. Fatte salve eventuali ulteriori norme speciali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e delle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 56 – Cimiteri

1. All'interno dei cimiteri si applicano le norme di polizia mortuaria e le previsioni del piano regolatore cimiteriale.

2. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e succ. modificaz. ed integrazioni e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria) e succ. modificaz. ed integrazioni~~.~~, nonché l'art. 41, comma 4-bis, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz..

3. Gli interventi ammessi dalle norme del comma 2 devono in ogni caso rispettare le disposizioni delle norme di zona.

4. E' ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligazione dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura e

conformazione, non appaiono lesivi delle finalità di tutela dell’interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.

Capo 5 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica

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

Unità di paesaggio

1. In base all'analisi specialistica delle caratteristiche naturali e storiche di detti beni ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici presenti sul territorio, il P.I, con riferimento alle direttive e vincoli del PAQE e del PAT, ripartisce il territorio comunale in ambiti omogenei e precisamente nelle seguenti cinque **Unità di paesaggio**:

1: **ambito planiziale del fiume Adige;**

2: **ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato (pianura aperta);**

3: **ambito del sistema collinare urbano;**

4: **ambito del sistema collinare lessineo;**

5: **ambito della pianura valliva.**

2. **Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi.** Ogni azione di trasformazione del territorio comunale, nelle rispettive unità di paesaggio, deve essere indirizzata, progettata ed attuata nel rispetto delle rispettive prescrizioni di seguito riportate, mentre i rispettivi indirizzi e direttive sono contenuti nel Repertorio normativo alla Sezione 7: Brani significativi del paesaggio e indirizzi per la progettazione :

1. Ambito fluviale dell'Adige

- Incentivare la percorribilità trasversale e longitudinale del fiume realizzando attraversamenti da riva a riva o mediante passerelle o traghetti pedo-ciclabili, completando i percorsi pedo-ciclabili lungo il fiume e raccordandoli con i vari quartieri urbani compreso il centro storico.

- Ogni intervento di trasformazione, mediante opportuni fotoinserimenti e/o rendering, deve dimostrare la non preclusione dei coni visivi verso il fiume, anche a quota di campagna, e il recupero e la valorizzazione dei segni storici del paesaggio rurale.

- Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.

2. Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato (pianura aperta).

- Mantenere le zone umide, i filari alberati di pregio, le siepi riparie e aumentare la naturalità dei corsi d'acqua.

- Mantenere le canalizzazioni storiche (comprese la canalette irrigue) utilizzando le rive come percorsi ciclabili interquartierali.

- Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che venga valorizzato lo scenario a nord anche a quota di campagna per i coni visivi verso la città.

- Nella realizzazione delle strade interquartierali prevedere il tracciato ciclabile a lato o in altra sede per lo stesso collegamento, come indicato nel prontuario.

3. Ambito del sistema collinare urbano.

- Tutelare il fondale visivo percepibile dalla collina verso la città e dalla città verso la collina, limitando gli interventi edificatori e la realizzazione di nuove strade in ambiti defilati.

- Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che vengano mantenuti i coni visuali su tutto l'intorno compreso lo scenario a nord verso la montagna, ciò deve verificarsi anche a quota di campagna.

4. Ambito del sistema collinare Lessineo.

- Realizzare una rete di percorsi pedo-ciclabili e piccole aree di sosta con fondi permeabili.

- Limitare la realizzazione di nuove strade carrabili e, se necessarie, utilizzare fondi stradali permeabili.

- Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che vengano mantenuti i coni visuali su tutto l'intorno compreso lo scenario a nord verso la montagna lessinea e, per alcuni segmenti, anche a quota di campagna.

5. Ambito della pianura valliva.

- Per aumentare le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzare i percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e, ove possibile, ricostituendo altri eliminati da passati interventi.

- Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che venga mantenuto soprattutto lo scenario a nord, possibilmente per alcuni tratti o scorci, anche a quota di campagna.

- Mantenere i filari alberati ancora presenti, soprattutto gelsi messi a dimora lungo le canalette interrate.

- Mantenere i muri in pietra e sasso e, ove necessario, ricostituirli con tecniche tradizionali, utilizzando gli originari rapporti dimensionali tra altezza e larghezza del terrazzamento.

- Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.

I brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

3. I brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti sono individuati nella planimetria generale allegata e disciplinati con valenza di direttiva dalle schede da 1 a 26 allegate al Repertorio normativo alla Sez. 16.

4. Sono sottoposti a vincolo di tutela e valorizzazione.

5. Ogni azione di trasformazione dei brani significativi del territorio e degli elementi figurativi emergenti, nelle rispettive unità di paesaggio, deve essere indirizzata, progettata ed attuata nel rispetto delle direttive contenute nel Repetorio normativo Sezione 7 dalle schede da 1 a 26 e alla Sezione 16 .

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

Repertorio normativo e sopra indicate.

7. Con riferimento alle cinque **Unità di paesaggio,** i brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti sono i seguenti:

1. ambito planiziale del fiume Adige.

1. L'area (che coincide pressoché con il Parco della Spianà) il cui limite sud coincide con il terrazzo alluvionale, linea di osservazione verso la città dove insiste il Forte San Zeno ancora complessivamente integro (scheda 25);

2. Il contesto rurale della Corte Santa Caterina che comprende anche la Centrale di Colombarolo (scheda 23);

3. Attorno alla Località Castiglione l'ambito rurale dove scorrono la fossa Gardesana e l'Antanello che hanno qui un andamento meandriforme molto suggestivo sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico-ambientale (scheda 24).

2. **ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato.**

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

3. ambito del sistema collinare urbano.

1. Il crinale delle Coste e del Cillario entroterra di Parona che prosegue con la collina di Arbizzano (scheda 1);

2. Il crinale di San Dionigi e San Rocco che separa la pianura valliva di Parona con quella di Quinzano (scheda 2);

3. Il crinale del Zovo che prosegue in continuità con quello di Monte Falde (scheda 3);

4. La valle e la piana dei Ronchi (scheda 4);

5. Il vajo di Quinzano (scheda 5);

6. Il crinale delle Ongarine tra Quinzano ed Avesa (scheda 6);

7. La dorsale de "la Cola" sopra Avesa (scheda 7);

8. Il crinale di San Leonardo con le sorgenti del Lorì (scheda 8);

9. Il crinale delle Torricelle (scheda 9);

10. La dorsale dei Gaspari (scheda 10).

4: ambito del sistema collinare lessineo.

1. La dorsale del Castello di Montorio - Forte Preare – San Fidenzio (scheda 11);

2. la dorsale di San Fidenzio verso il Monte Cucco (scheda 12);

3. Il vajo e il progno Squaranto da Mizzole a Pigozzo - la bassa val Squaranto (scheda 13);

4. La val Squaranto da Pigozzo alla Madonna delle Grazie – l'alta val Squaranto (scheda 14);

5. La dorsale del Monte Tre Croci con la strada delle Mire (scheda 15);

6. La dorsale di Cancello (scheda 16);

7. La dorsale di Trezzolano (scheda 17);

8. La dorsale di Moruri (scheda 18);

9. La dorsale di Magrano (scheda 19);

10. La dorsale di Olivè che prosegue fino alla Tenuta Musella in Comune di San Martino B.A. (scheda 20).

5. ambito della pianura valliva

1. Una fascia di rispetto lungo il Progno della Valpantena che permette la riqualificazione delle rive del corso d'acqua a una fascia più ampia in modo che il segno possa essere percepito anche in lontananza (scheda 21);

2. Le acque di Montorio in località Ferrazze mettono in evidenza un'ampia area la cui specificità è l'emersione di acque di falda con grandi superfici prative; le acque del Fibbio, della Rosella, della fosse Zenobia e Murara assieme al progno Squaranto nel suo tratto di pianura, rappresentano dal punto di vista paesaggistico e ambientale un "*unicum*" nel contesto territoriale veronese riconosciuto fin dall'epoca scaligera (scheda 22).

Elementi di qualità paesaggistica di natura geomorfologica. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

8. Sono elementi di qualita' paesaggistica di natura morfologica gli elementi come arene, doline, forre, grotte, cave storiche, non devono subire opere di manomissione, se non quelle strettamente necessarie per la loro tutela e conservazione.

9. Nell'ambito di pertinenza, purché ben inserite paesaggisticamente e non invasive dell'habitat naturale, possono essere allestite attrezzature per spettacoli all'aperto.

10. In queste aree ogni azione di trasformazione deve:

- dimostrare in sede di progetto e di esecuzione, attraverso indagini specifiche, che l'intervento non modifica i caratteri idro-geomorfologici specifici dell'area (profili altimetrici, permeabilità del terreno, vegetazione, ecc.).

- essere indirizzata, progettata ed attuata nel rispetto delle direttive contenute nel Repertorio normativo Sezione 7: Brani significativi del paesaggio e indirizzi per la progettazione.

11. In presenza di elementi di degrado, questi devono essere eliminati; in sede di autorizzazione paesaggistica si deve valutare se eventuali volumi da demolire possono essere recuperati in loco o, mediante crediti edilizi, in altra zona, previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Elementi di qualità paesaggistico-ambientale di tipologia naturalistica. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

12. **I fiumi, laghetti, corsi d'acqua** rappresentano elementi lineari e/o puntuali che diversificano il paesaggio per la vegetazione di contorno. Per la memoria dei diversi utilizzi fatti nella storia sono oggetto delle seguenti forme di tutela:

    a) fatte salve le opere di polizia idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del sistema naturalistico e della rete ecologica di competenza di altri enti che devono comunque essere orientate alla salvaguardia dell'ecosistema, sono vietate opere di interramento o modifiche permanenti che ne alterino gli habitat naturali da cui dipende il loro inserimento nel paesaggio;

    b) gli interventi di riqualificazione e/o di valorizzazione devono essere orientati a migliorare il loro naturale stato ecologico a partire dagli ambiti territoriali in cui sono inseriti.

13. **I pozzi, le sorgenti, gli sguazzi, i fontanili e le risorgive** sono elementi puntuali che presentano un grande valore storico in quanto hanno segnato l'evolversi delle attività antropiche nella città, nei borghi e nelle campagne. Al fine di tutelarme la permanenza i progetti degli interventi di trasformazione (comprese le migliorie agrarie e/o i movimenti di terra) devono comprendere una valutazione di incidenza dell'opera sugli strati profondi del suolo per non impoverire o annullare la loro presenza.

14. Nelle opere di valorizzazione particolare cura deve essere data al manufatto storico e alla vegetazione naturale.

15. In particolare in sede di progettazione degli interventi devono essere tutelati i seguenti elementi:

    a) **Le golene** in quanto individuano soprattutto per l'ambito fluviale dell'Adige ambienti di particolare valore non solo naturalistico, ma anche paesaggistico in quanto diversificano l'ambiente ripario: zone ombreggiate con pioppi, salici e ontani intervallate a zone di ghiaia e sabbia che emergono nei periodi di magra o sono invase dall'acqua non appena il livello dell'acqua sale.

    b) Per **la vegetazione ripariale,** vale quanto esplicitato nel precedente punto a);

    c) Oltre ai **grandi alberi quali pioppi, salici e ontani**, si possano trovare in queste fasce anche **canna palustre, platani in facies arbustiva**, ecc.. Tale vegetazione è fondamentale per la tutela della biodiversità e per la fauna sia ittica che ornitica. La gestione di tale vegetazione deve essere effettuata in modo alterno sui vari tratti del corso d'acqua e mai totalmente asportata.

    d) **Le aree boscate o destinate al rimboschimento** definiscono elementi di varietà molto significativi per il paesaggio.

    e) **Le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (SIC)** sono aree che per definizione sono ambiti fondamentali sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico. Per tale motivo qualsiasi tipo di intervento deve essere valutato anche sotto l'aspetto paesaggistico, dimostrandone l'incidenza sul sito e sul contesto.

    f) **Il crinale delle Torricelle** (scheda 9 del Repertorio Normativo) viene considerato una zona di particolare interesse floristico-ambientale per la segnalata presenza di rari esemplari di alcune piante spontanee delle famiglie delle orchidacee, rutacee, pomacee, liliacee e altre, che trovano il loro habitat naturale nei brometi delle colline veronesi

(Manuale italiano di interpretazione degli habitat della Direttiva 92/43/CEE: cod.habitat 6210).

16. **Le cime e i crinali -** all'esterno dei tessuti, della città pubblica e delle previsioni operative **-** determinano una fascia di rispetto dall'edificazione non inferiore a 150 m. misurati sulla linea di massima pendenza rispetto alla cima o alla perpendicolare del crinale rispetto al punto di applicazione; tali fasce di rispetto sono inedificabili in quanto gli elementi di grande valore paesaggistico-ambientale (talvolta accompagnati da insediamenti storico architettonici pure di grande valore) che si intendono tutelare risultano strettamente connessi con i fondali naturali e antropizzati; tale percezione non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva; per gli edifici esistenti si applica l'art. 26 delle presenti norme. La possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area deve avvenire dopo attenta analisi storico-ambientale.

17. Sui beni di cui ai precedenti commi dal 14 al 16, sono vietati:

    a) i movimenti di terreno eccetto quelli che servono al ripristino o alla riqualificazione di trasformazioni incoerenti precedentemente realizzate. Anche l'apparato vegetazionale deve essere progettato e realizzato seguendo i canoni di indagini storiche e di una progettazione del verde unitariamente alla progettazione del costruito.

    b) la realizzazione di recinzioni per la suddivisione di spazi aperti interni al perimetro del contesto figurativo.

    c) l'apertura di nuove strade, salvo quelle previste dalle disposizioni di polizia forestale ed antincendio.

    d) per la tutela delle specie botaniche di cui al punto 15-f e con riferimento alla Tav.3-1-02 della Rete Ecologica (Ambiti ed elementi di interesse naturalistico-ambientale), nella quale sono indicati i "*Prati aridi con potenziale presenza di habitat 6210 (da foto interpretazione) art. 89*", saranno consentiti nuovi impianti di coltivazione sui terreni ivi indicati solo in seguito alla presentazione di una specifica valutazione di incidenza (DGR 3173/2006) che dimostri l'effettivo stato dei luoghi, la presenza e consistenza dell'habitat 6210. In quest'ultimo caso dovranno essere attuate tutte le procedure di cui alla Fase 4.2 dell'allegato A della DGR 3173/2006 che detta norme sulle misure di mitigazione (cap 4.2.2) e compensazione (4.2.3).

18. Nuovi spazi e/o attrezzature a servizio di eventuali cambi di destinazione d'uso (parcheggi) sono ammessi solo se la loro presenza è conforme alla storia del luogo (siepi, filari alberati, colture agricole, scoli irrigui, ecc.).

19. Sono ammesse costruzioni interrate purché non venga modificato il naturale andamento altimetrico del terreno.

Elementi di qualità paesaggistica di natura storica. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

20. Ogni intervento nel territorio aperto deve considerare i fronti e i profili del perimetro urbano dichiarato sito dell'Unesco (perimetro e zona cuscinetto), centro storico, centri storici minori e tessuti storici, come elementi da tutelare e valorizzare, mantenendo integra la loro visibilità e rigenerando scorci o scenari panoramici occlusi da incongrue operazioni di trasformazione.

21. Le **Ville venete** catalogate con la loro area di pertinenza e le corti rurali, che sono già normate dal punto di vista architettonico, devono essere considerate come segni fondamentali del paesaggio extraurbano e come tali tutelate nella loro visibilità, ricostituendo, ove possibile, scenari e assi prospettici.

22. Le **Strade romane** devono essere riqualificate come memoria degli antichi tracciati. Oltre al mantenimento del profilo del terreno, degli elementi e dei segni visibili della struttura di epoca romana, sia in territorio urbano che extraurbano devono essere definite modalità affinché venga resa visibile la loro presenza con pavimentazioni adeguate soprattutto nei percorsi pedonali, nei bordi stradali, nell'ombreggiamento e nell'equipaggiamento vegetale in generale. Non è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari.

23. Le **strade di connessione tra territorio aperto e borghi storici**, in ogni intervento di manutenzione o di riqualificazione dei manti stradali deve essere attentamente considerata la presenza dei segni storici quali muri in pietra, canalette, scoli e inghiottitoi delle acque talvolta in pietra, talvolta inerbiti, pietre segnaletiche, capitelli, simboli e immagini sacre. Inoltre in ogni intervento di trasformazione dei fronti stradali devono essere valutati eventuali scorci verso il territorio aperto e le recinzioni che non devono essere occlusive e, soprattutto se in territorio aperto, mantenere il più possibile i caratteri delle siepi di vegetazione autoctona.

24. Le **mura magistrali. I**n ogni intervento di trasformazione sia urbana che extraurbana, di qualsiasi tipo (edilizio, infrastrutturale, vegetazionale), devono essere valutate le modalità con cui valorizzare lo scenario sia a breve che a lunga distanza di tale presenza.

25. Le **reti idrauliche storiche e canali storici**. E' fatto divieto di demolirli e/o banalizzarli con opere incongrue e soprattutto di interrarli.

26. I **forti austriaci con la loro area di pertinenza**, sono spazi da destinare ad attività che ne permettano un'apertura al pubblico anche periodica con possibilità di installare attrezzature temporanee per spettacoli e giochi. Dove interventi passati ne hanno distrutto non solo la struttura ma anche l'area di pertinenza, ogni intervento di trasformazione deve essere preceduto da un'indagine storico-paesaggistica e da sondaggi, in modo da mettere in rilievo, attraverso un attento progetto, quanto ancora esistente e/o il segno di quanto era visibile.

27. Le **archeologie industriali.** Sono ammessi cambi di destinazione d'uso che non prevedano lo stravolgimento del manufatto sia nelle sue parti interne che in quelle esterne. Particolare cura deve essere data, ove esistenti, alle aree di pertinenza in modo da permetterne una migliore visibilità.

28. Le **emergenze storico-architettoniche e altri segni identificativi** definiscono elementi per lo più puntuali che individuano le diverse zone della città e del suo territorio anche da punti di vista lontani. Sono richiesti fotoinserimenti per verificare che i nuovi interventi si inseriscano armonicamente nel paesaggio urbano ed extraurbano.

29. **L'ambito del Lazzaretto.** Per la tutela del paesaggio fluviale in cui tale monumento (Lazzaretto) è inserito, viene prescritta una fascia di inedificabilità non inferiore a m 200 a partire dal perimetro esterno delle murature, al fine di mantenere la vegetazione e l'ambiente naturale prativo e tutelare la percezione visiva del monumento. Devono perciò essere rimosse tutte le opere incongrue (recinzioni in rete metallica, siepi in tuya o cupressus arizonica, specie arbustive non autoctone che producono barriera visiva, canalette irrigue tombinate, ecc.)

precedentemente realizzate, sia nella fascia di rispetto del monumento, che dell'ambito più ampio.

30. **L'ambito del castello di Montorio.** Per la tutela paesaggistica di tale ambito (castello di Montorio) è necessario che ogni intervento di trasformazione sia approfonditamente progettato e verificato in sede di esecuzione; non sono ammesse nuove strade, né nuovi parcheggi superiori ai 10 posti auto. Gli allargamenti stradali non devono eliminare fossi, scoli e canalette irrigue. Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso devono essere valutati anche rispetto alla sistemazione delle aree di pertinenza. Devono essere tutelate le siepi lungo i fossi e i filari di gelso che accompagnano le strade rurali.

Tutela del paesaggio storico. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli ~~venti~~interventi:

31. Per paesaggio storico si intendono quegli ambiti rurali in cui sono ancora evidenti i segni che mostrano l'evoluzione del territorio. Le presenze storiche di differenti tipologie (edifici, manufatti, strade, ecc.), identificano le varie stratificazioni umane nella città. Devono essere considerati ambiti di ricomposizione paesaggistica, impedire l'edificazione diffusa e ricomporre, ove possibile, la partitura rurale.

32. Nell' **Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige** si individuano le seguenti aree di tutela:

    a) Ansa di Boscomantico con Forte Parona

    b) Ansa della Sorte

    c) Ansa di Corte Molon

    d) Area di Forte Procolo

    e) Area delle Mura scaligere

    f) Ansa del Lazzaretto – Giarol, Basse San Michele, Castiglione.

33. Nell'**Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato** si individuano le seguenti aree di tutela:

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

    b) fontanili e risorgive, fossi di pianura.

34. In tali aree il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio è subordinato alla effettuazione ed allegazione di una ricerca storica ed iconografica attenta non solo agli edifici, ma anche agli spazi aperti di cui si devono rilevare la campitura, gli elementi d'acqua naturali e artificiali e l'edificazione.

35. Nell' **Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano,** si individuano le seguenti aree di tutela:

    a) i segni dei modi di coltivazione di questo particolare ambito;

    b) i terrazzamenti con particolari rapporti tra altezza e larghezza;

c) le coltivazioni tipiche (ulivi, vite, frutteti e orti familiari) tutti suddivisi in piccoli appezzamenti;

d) le modalità di irrigazione;

e) le "*lasagne*", le capezzagne, le ville e gli edifici minori che rappresentano il fondale collinare, naturale conclusione della veduta urbana.

36. Nell'**Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo** si individuano quali aree di tutela gran parte della collina lessinea.

37. Nell'**Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva** si individuano quali aree di tutela gran parte della pianura valliva, quale paesaggio storico.

Tutela del contesto figurativo delle ville/corti/edifici storici nel paesaggio aperto. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

38. **Le zone delimitate come contesti figurativi, a norma dell'art. 40, comma 4 della L.R. 11/2004 e dell'art. 14.04 delle NTA del PAT,** fatte salve le diverse previsioni del PI operativo nelle schede norma allegate al repertorio normativo – sezione 1 **–** oggetto di specifica analisi progettuale**,** identificano aree inedificabili in quanto gli elementi di grande valore storico-architettonico che si intendono tutelare risultano attentamente connessi con la scenografia naturale e antropizzata, loro impareggiabile fondale; tale percezione congiunta non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva degli ambiti spaziali di pertinenza.

39. Sugli edifici esistenti in tali contesti, qualora non diversamente disciplinati dalle presenti norme, si applica l'art. 26.

40. In caso di demolizione di costruzioni non più necessarie e/o costituenti elementi di degrado, deve essere valutata la possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area dopo attenta analisi storico-ambientale, previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

41. Ogni intervento di trasformazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti deve essere valutato nell'ambito di un'attenta e qualificata analisi storica corredata da indagini iconografiche e di archivio.

42. Sono vietati i movimenti di terreno eccetto quelli che servono al ripristino o alla riqualificazione di trasformazioni incoerenti precedentemente realizzate.

43. Anche l'apparato vegetazionale deve essere pensato e realizzato seguendo i canoni di indagini storiche e di una progettazione del verde unitariamente alla progettazione del costruito.

44. E' vietata la realizzazione di recinzioni per la suddivisione di spazi aperti interni al perimetro del contesto figurativo.

45. E' vietata l'apertura di nuove strade interne alla proprietà, salvo quelle ammesse dalle leggi di polizia forestale ed antincendio.

46. Nuovi spazi e/o attrezzature a servizio di eventuali cambi di destinazione d'uso (parcheggi) sono ammessi solo se la loro presenza è conforme alla storia del luogo (siepi, filari alberati, colture agricole, scoli irrigui, ecc.).

47. Il PI individua, in particolare, per ognuna delle cinque **Unità di paesaggio** i seguenti **contesti figurativi** oggetto di tutela:

1: ambito planiziale del fiume Adige

a) Villa D'Arco Sagramoso Sacchetti in località Il Corno Alto (XVI secolo)

b) Forte Parona / Werk Erzherzog Albrecht (1859-1860)

c) Secondo Campo Trincerato di Verona – resti di terrapieno e fosso invasi dalla vegetazione

d) Forte Chievo / Werk Kaiser Franz Josef (1850-1852 / 1861)

e) Primo Campo Trincerato di Verona – in discrete condizioni (in parte il contesto figurativo all'interno dell'ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato)

f) Villa Marioni Pullè a Chievo (XVII sec.)

g) Cinta Settentrionale delle Mura Magistrali, in parte all'interno dei versanti collinari urbani

h) Borgo del Pestrino, Diga di Santa Caterina (1922) e Forte di Santa Caterina / Werk Hess (1850-1852)

i) Secondo Campo Trincerato di Verona – fortemente manomesso

l) Dosso San Pancrazio: da Corte Dogana Moscardo o San Pancrazio (XII sec.) al Lazzaretto (1549-1626)

m) Villa Bernini Spolverini Buri (XVII sec.)

n) Villa Serenelli (XVI sec.) in località Castiglione

o) Villa Biondani detta "La Bassana" (XVIII sec.)

p) Villa Conti Migliorini detta "La Soriana" (XVIII sec.)

q) Ca' del Bue (XVI sec.)

2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato

a) Villa Brizio Borghetti Cartolari detta "La Bertacchina" (XV sec.)

b) Parte dell'ambito di Forte Chievo / Werk Kaiser Franz Josef (1850-1852 / 1861) * il forte all'interno dell'ambito planiziale del fiume Adige

c) Forte Lugagnano / Werk Kronprinz Rudolf (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato

d)Villa Fenilon Muselli Reichenbach in località Fenilon (XV sec.)

e) Forte Dossobuono / Werk Erzherzogin Gisela (1860-1861)

f) Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato

g) Forte Azzano / Werk Neu Wratislaw (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato

h) Forte Tomba o Forte Cadidavid / Werk Stadion (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – resti dei due pezzi del ridotto, separati dalla strada.

3: ambito del sistema collinare urbano

a) Parte dell'ambito di Villa Alessandri Stoppa Zorzi a Parona (XIX sec.) * la villa e il suo brolo all'interno dell'ambito della pianura valliva

b) Villa Ottini Bernasconi Tomba Alessandri Zorzi detta "Il Monastero" a Parona (XVII sec.) * in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva

c) Villa Erbisti Rossi Chiampan detta "San Dionigi" (XIV sec.)

d) Colle di San Rocco e Eremo di San Rocchetto (XVI sec.)

e) Villa Tizzoni Vanni detta "Il Castello" (XV sec.) e Villa Bonani detta "Erminia" (XVI sec.) a Quinzano * in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva

f) Il sistema dei Colli delle Torricelle [* minime parti all'interno dell'ambito della pianura valliva]

g) Villa Dal Bene Nogarola Scopoli (XVIII sec.), Complesso dei Camaldolesi e Lavatoi di Avesa; Villa Piccoli Cicogna (XVIII sec.), Villa Rotari Cartolari (XV sec.), Villa Segala Ambrosetti (XVIII sec.) ad Avesa

h) Villa Fontana Ederle detta "La Cipressaia" (XVIII sec.)

i) Forte San Mattia / Werk San Mattia (1843) – quasi integralmente conservato

j) Villa Bottico (XVIII sec.)

k) Villa Seghetti Bianchi detta "Amina" (XVII sec.), Villa Sommavalle Ederle (XVIII sec.)

l) Villa Anziali (XV sec.) e Villa Albertini Fraccaroli detta "Alberta" (XVIII sec.)

m) Cinta Magistrale Settentrionale* in parte all'interno dell'ambito planiziale del fiume Adige

n) Villa San Giuseppe (XIX sec.)

o) Forte Biondella / Werk Biondella (1838) – ottime condizioni di conservazione

p) Villa Arvedi Ca' Nova Poiano (XVI secolo) * completamente all'interno della pianura valliva

q) Le quattro Torri Massimiliane o di San Giuliano (1837) – integralmente conservate

r) Centri storici minori di Poiano, Figaretto e Clocego

s) Colle di San Leonardo

t) Villa Camperle Arrighini Gerard (XIX secolo)

u) Forte Sofia noto come Forte Santa Sofia / Werk Sofia (1838) – integralmente conservato

v) Forte San Leonardo / Werk San Leonardo (1838) – ora Santuario di Nostra Signora di Lourdes

w) Villa Barbesi Carantini (XVIII secolo)

x) Villa Signorini a Quinto di Valpantena (XIX sec.) * la villa all'interno dell'ambito della pianura

valliva

y) Marzana-Gaspari verso Villa Arvedi a Cuzzano di Grezzana

z) Palazzo Guardini (XIX sec.)

aa) Corte “Il Maso” (XVIII sec.)

4: ambito del sistema collinare Lessineo

a) Versante dal Castello di Montorio (X-XIV sec.) al Forte Preare / Werk John (1859-1860)

b) Ambito comprendente Villa Malfatti Balladoro (XVIII sec.), Villa Morosini Milani Bizjak Segala fino a La Campagnola (XVI sec.)

c) Villa Murari Della Corte Bra a Nesente (XVIII sec.) in parte all’interno dell’ambito della pianura valliva

d) Villa Giusti del Giardino Griggio Melloni detta “Ca’ Vendri” (XVI sec.) e Villa Bisoffi (XVIII sec.) in parte all’interno dell’ambito della pianura valliva

e) Villa Giusti Bianchini a Santa Maria in Stelle (XVI sec.)

f) Borgo storico e corti rurali a Sezano

g) Villa Zeiner Wallner a Montorio (XVI sec.) e ville a Olivè – Villa Balestra Monti Battistella (XVIII sec.), Villa Cinquecentesca sede dell’Istituto Campostrini, Villa Noris Passigato (XVIII sec.) in parte all’interno dell’ambito della pianura valliva

h) Villa Pighi Casale (XVII sec.)

i) Villa Rizzardi Pavesi detta “San Carlo” e Villa Rizzardi “La Casetta” (entrambe del XVIII sec.)

j) Villa Beretta a Mizzole (XVI sec.) * in parte all’interno dell’ambito della pianura valliva

k) Inizio della Val Squaranto: Villa Da Lisca Poggiani (XVIII sec.), Villa Perini (XV sec.) e Villa Arrighi (XIX sec.), Villa Piatti De Vecchi (XVII sec.) in parte all’interno dell’ambito della pianura valliva

l)Villa Tonetti Ridolfi Consolaro (XVII sec.)

m) Ipogeo Paleocristiano di Santa Maria in Stelle

n) Monastero del Bene Comune di Sezano

5: ambito della pianura valliva

a) Villa Alessandri Stoppa Zorzi a Parona (XIX secolo) in parte all’interno dei versanti collinari urbani

b) Villa Ottini Bernasconi Tomba Alessandri Zorzi detta “Il Monastero” a Parona (XVII secolo)

la villa all’interno dei versanti collinari urbani

c) Villa Tizzoni Vanni detta “Il Castello” (XV secolo) e Villa Bonani detta “Erminia” (XVI secolo) a Quinzano in parte all’interno dei versanti collinari urbani

d) Il sistema dei Colli delle Torricelle quasi completamente all'interno dei versanti collinari urbani, con esclusione di piccole aree relative a:

e) Villa Dal Bene Nogarola Scopoli (XVIII secolo), Complesso dei Camaldolesi e Lavatoi ad Avesa

f) Villa Piccoli Cicogna ad Avesa (XVIII secolo)

g) Villa Rotari Cartolari ad Avesa (XV secolo)

h) Villa Arvedi Ca' Nova Poiano (XVI secolo) completamente all'interno della pianura valliva

i) Centro storico minore di Figaretto

j) Villa Pavesi Dalle Molle a Poiano (XVI sec.)

k) Villa Signorini a Quinto di Valpantena (XIX sec.) la villa all'interno dei versanti collinari urbani

l) Villa Corsi Castagna a San Felice Extra (XVIII sec.)

m) Villa Murari Della Corte Bra a Nesente (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei

n) Villa Giusti del Giardino Griggio Melloni detta "Ca' Vendri" (XVI sec.) e Villa Bisoffi (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei

o) Villa Zeiner Wallner a Montorio (XVI sec.) e ville a Olivè – Villa Balestra Monti Battistella (XVIII sec.), Villa Cinquecentesca sede dell'Istituto Campostrini, Villa Noris Passigato (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei

p) Villa Beretta a Mizzole (XVI sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei

q) Inizio della Val Squaranto: Villa Da Lisca Poggiani (XVIII sec.), Villa Perini (XV sec.) e Villa Arrighi (XIX sec.), Villa Piatti De Vecchi (XVII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei

r) Villa Da Sacco detta "La Valverde" (XVI sec.)

s) Villa Bernini Alfonsi – Turco detta "Le Albere" (XVIII sec.)

t) Villa Mantovanelli detta "La Guerrina" a Montorio (XIX sec.)

u) Villa Murari Bra detta "La Mattarana" (XV sec.)

Prescrizioni di tutela paesaggistica su elementi puntuali e lineari per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

48. **Gli impianti di pannelli fotovoltaici** di grande superficie posti in campo aperto non sono ammessi in quanto producono impatto visivo negativo e, in zona rurale, ne interrompono la campitura. Possono essere utilizzati su tetti piani anche di superficie estesa, purché adeguatamente inseriti rispetto alla visibilità del luogo. I piccoli impianti sono ammessi ovunque purché ben inseriti nelle falde del tetto o su installazioni a terra opportunamente progettate. Sono ammessi campi fotovoltaici costituiti da siti costituiti da ex cave ~~rientranti nella disciplina di cui all'art. 36 della L.R. 44/82~~, se accompagnati da un progetto di riqualificazione ambientale.

49. **Le infrastrutture** devono essere considerate come linee di continuità visiva e trattate come elementi lineari che costruiscono paesaggi; devono perciò essere valutati i coni visivi e i

fronti urbani o extraurbani su cui si affacciano:

a) **Piste ciclabili** - **percorsi pedonali** rappresentano tracciati di connessione tra i vari quartieri e le diverse zone della città, per cui favoriscono l'inclusione e la naturale trasversalità del territorio. In ogni intervento di trasformazione urbana deve essere la prima valutazione da effettuare.

b) Strade urbane ed extraurbane devono sempre essere corredate da un tracciato pedonale ove possibile ombreggiato.

a) ~~**Tangenziale nord (progetto definitivo ed esecutivo)** non deve interrompere le relazioni territoriali e visive; la progettazione potrà essere pertanto così orientata:~~

1. ~~La parte in superficie – progettazione di siepi e alberature che permettano relazioni visive con il contorno e con lo sky line; passaggi protetti in quota o sottopassaggi dove il nuovo tracciato interrompe strade esistenti (anche se rurali)~~
2. ~~La parte in rilevato su terrapieno – versanti ricoperti di vegetazione arborea e/o arbustiva per il benessere visivo e bioclimatico; attraversamenti protetti alla quota di campagna larghi in modo che il passaggio sia piacevole e sicuro.~~
3. ~~La parte in trincea – versanti ricoperti di vegetazione arborea e/o arbustiva in modo da limitare l'irraggiamento solare; attraversamenti protetti alla quota di campagna realizzati in modo tale che possano essere utilizzati anche da piccoli mammiferi e ubicati dove sono presenti strade esistenti.~~
4. ~~La parte in galleria – ricomposizione superficiale in modo da ricostituire il tessuto, le connessioni e le relazioni visive precedenti.~~
5. ~~I parcheggi di superficie con pavimentazioni permeabili e il più possibile inerbiti, adeguatamente ombreggiati in modo da evitare irraggiamenti e condizionare il microclima delle aree contigue.~~

c) **Limiti fisici oltre i quali non è consentita la nuova edificazione. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:**

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

1: ambito planiziale del fiume Adige

a) La strada di scorrimento che unisce il Ponte del Saval a via Cristoforo Colombo separa la nuova conurbazione detta "*del Saval*" da una fetta di territorio ancora semiagricolo lungo l'Adige. Questo limite è essenziale per:

1. mantenere la continuità della zona a parco dell'Adige nord dal Chievo fino a Forte Procolo con una fascia coltivata;

2. poter osservare tutto l'arco collinare urbano e della Valpolicella orientale per chi percorre la strada da sud verso nord e nel senso contrario la fascia fluviale.

b)La linea ferroviaria Verona-Venezia, posta proprio sul limite del terrazzo alluvionale dell'Adige separa la parte alta del territorio da quella in cui si manifestavano le divagazioni del fiume e che è ancora esondabile nei momenti di massima piena. Qui si sono insediate e possono insediarsi strutture sportive fondamentali per la destinazione a parco di tutta l'area.

c) Il terrazzo alluvionale prosegue nel tratto prospiciente viale Venezia e mostra il segno del corso del fiume prima dell'intervento di rettificazione dei primi del novecento dopo la grande piena del 1882. L'area, da considerarsi per la gran parte esondabile, rappresenta il nucleo centrale del Parco dell'Adige sud.

2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

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

3: ambito del sistema collinare urbano;

a) Il piede del versante di San Rocchetto che definisce il limite dell'espansione edilizia della nuova Quinzano verso la collina e verso un breve tratto piano che verrà occupato per la gran parte dalle opere del passante nord. La quasi totale saturazione urbanistica della piana non deve portare al proseguo dell'edificato verso e sul versante collinare: solo se permane questa breve pausa prativa tra l'urbanizzazione di Ca' di Cozzi e le nuove lottizzazioni di Quinzano si può ancora percepire il paesaggio della collina.

b) Il piede del versante collinare delle Ongarine è il limite dell'espansione urbana che avendo riempito la piana, come per il caso precedente, tende ad estendersi sui terrazzi coltivati che contornano il quartiere di Avesa. Il mantenere questo limite, che si prolunga verso pianura dove il borgo storico di via Cava Bradisa chiude il primo terrazzo alluvionale, è fondamentale per assicurare i caratteri del paesaggio collinare urbano e per permetterne la sua percezione anche dalla piana che sarà interessata dal passaggio della bretella nord.

c) Anche il limite dell'edificato posto al piede dell'altro versante che racchiude l'ambito vallivo di Avesa verso la collina delle Torricelle, assicura il controllo dell'espansione urbana che dalla pianura tende a dilatarsi in collina con effetti deleteri per il paesaggio collinare che da qui inizia ad essere fondale visivo della città di Verona patrimonio dell'Unesco.

4: ambito del sistema collinare lessineo;

a) Ai piedi della collina di Nesente **Campagnola, Gazzego, Vendri, Santa Maria in Stelle, Sezano** e di Novaglie in modo da impedire che i centri storici vengano sommersi da nuova edificazione nella piana, espansioni urbane che negherebbero la lettura dei versanti per chi percorre la Valpantena;

b) Ai piedi del versante di Olivè; in questo modo si impone una frattura nell'espansione del centro abitato di Montorio che sta per congiungersi con il centro storico di Olivè, impedendone la vista per chi sale la collina.

5: ambito della pianura valliva.

a) Al confine con il Comune di Negrar a tutela della collina, e limite invalicabile della lottizzazione detta "la Valfiorita".

b) Un piccolo segmento nella piana verso San Rocchetto definisce il limite dell'espansione edilizia della nuova Quinzano, tratto che verrà occupato per la gran parte dalle opere del passante nord. Solo se permane questa breve pausa prativa tra l'urbanizzazione di Ca' di Cozzi e le nuove lottizzazioni di Quinzano si può ancora percepire il paesaggio della collina.

c) Il limite collinare verso la collina si prolunga a chiusura del primo terrazzo alluvionale dove insiste il borgo storico di via Cava Bradisa; esso assicura il permanere dei caratteri del paesaggio anche in questa zone di passaggio tra collina e piana che sarà interessata dal passaggio della bretella nord.

d) Il limite dell'edificato posto al piede dell'altro versante che racchiude l'ambito vallivo di Avesa verso la collina delle Torricelle, prosegue in un tratto piano per assicurare una frattura dell'urbano verso un paesaggio collinare, fondale visivo della città di Verona definita patrimonio dell'Unesco.

e) Un limite all'espansione urbana di Borgo Venezia e della Biondella in modo da rendere possibile ancora la lettura verso est del brano collinare che supporta la cinta muraria viscontea.

f) A chiusura degli abitati di Poiano e Marzana in modo da difendere dall'urbanizzazione diffusa ciò che rimane della piana costruita dal divagare del Pantena e permettere quindi una giusta distanza per la vista sul crinale dei Gaspari dalle strade di valle.

g) Lungo il progno della Valpantena all'altezza dell'abitato di Sezano e a chiusura della zona industriale di Marzana: è il punto in cui la valle inizia a restringersi e la vista spazia sui versanti lessinei che da collinari diventano montuosi.

h) Lungo la strada che dal piede collinare del Castello di Montorio inizia a scorrere lungo il vajo Squaranto verso Mizzole e Pigozzo. La valle inizia ad essere stretta e ad avere versanti che diventano ripidi nel breve spazio. E' necessario perciò che i centri urbani non invadano l'ambito vallivo su cui incidono altri vaj secondari. Solo in questo modo è ancora possibile una lettura del paesaggio – quasi un canyon – della val Squaranto.

i) A difesa del paesaggio delle acque di Montorio (Squaranto, Fibbio) con i manufatti di archeologia industriale (ex Sapel).

La tutela e valorizzazione paesaggistica nei parchi e nelle aree destinate alla formazione dei parchi. Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

51. **Parco delle Mura magistrali.**

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

52. **Parco dell'Adige Nord e Sud**

a) Tutte le aree golenali devono essere destinata al recupero e protezione dell'habitat naturale, inteso nella sua componente paesaggistica (bosco fluviale e zone umide). L'area interessata dal Centro Ippico potrà essere eventualmente sviluppata sul fronte est in continuità con le attuali strutture sportive.

b) E' consentita l'istituzione di fattorie didattiche e/o sociali orientate ad accogliere e sperimentare iniziative innovative, ed avviare collaborazioni con la scuola e con il mondo della cultura rurale.

c) Sono da incentivare aziende florovivaistiche di agricoltura biologica sperimentale con finalità legate alla vivaistica ed alla cura del parco, del giardino storico e del paesaggio consolidato.

d) Deve essere mantenuta la vegetazione riparia, il canneto e gli alberi ad alto fusto ora presenti in area golenale.

e) Le costruzioni, nel tratto finale tra la diga di Santa Caterina e il ponte del Porto, devono essere collocate ad una distanza minima di 100 mt dal confine demaniale del fiume Adige.

f) Le aziende dovranno prevedere la possibilità di spazi aperti al pubblico con finalità culturali e didattiche legate alla conoscenza del territorio e delle colture ivi realizzate.

51. In deroga ai precedenti commi, sono ammesse strutture ricettive in ambienti naturali di cui all'art. 27 ter della L.R. 14 giugno 2013, n. 11 "*Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto*", qualora conformi alle deliberazioni della Giunta Regionale di attuazione del richiamato articolo e, qualora ricadenti in ambito vincolato, previa autorizzazione paesaggistica. E' ammesso anche la realizzazione di piccoli manufatti ed interventi ad esempio recinzioni, plateatici, elementi per la protezione di animali, tende, parcheggi, struttura di supporto per la fornitura elettrica ed idrica, nonché gli interventi previsti dall'art. n° 134 comma 5 e 6. (emend. 139-De Marzi-Velardi)

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

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

1. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

2. Il progetto di Rete Ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti su scala locale.

3. La rete ecologica è costituita dai seguenti elementi:

    a) Aree nucleo (*Core area*);

    b) Corridoi ecologici (principali e secondari);

    c) Aree di connessione naturalistica - ambito collinare e del fondovalle;

    d) Aree di connessione naturalistica – ambito del fiume Adige;

e) Aree di connessione naturalistica - ambito rurali di frangia;

f) Aree puntiformi "*Stepping stones*";

g) Parchi;

h) Aree di restauro ambientale- rinaturalizzazione ;

i) Aree di mitigazione ambientale.

4. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

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

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

1. Le aree nucleo sono costituite dagli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete Natura 2000 in quanto ricadenti nel territorio comunale e precisamente:

   a) SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago;

   b) SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest;

   c) SIC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

2. La disciplina delle aree nucleo, in quanto sottoposte a vincolo sovraordinato, è contenuta nell'art. 35 delle presenti norme.

3. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

Art. 60 - Corridoi ecologici

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

1. Gli "*Ecological Corridors*" sono costituiti dalle fasce perifluviali interessate principalmente dalla permanenza di vegetazione di tipo ripariale o di ambiente umido e dai corridoi di connessione ecologica terrestri di connessione in ambito prevalentemente agricolo.

2. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

3. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "*continuità*" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "*connettività*", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.

4. Il PI individua i corridoi e li classifica in primari e secondari.

5. L'ampiezza del corridoio è di 15 metri dal limite demaniale del corso d'acqua, su entrambi i lati.

6. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio. Corridoio ecologico primario – Fiume Adige.

7. E' costituito dal sedime demaniale del corso d'acqua principale "Fiume Adige" e dalla fascia di cui al comma 7 per la parte non antropizzata, che attraversa il centro storico di Verona, laddove si rinviene una esigenza di "*connessione*" in ambito urbano con i due siti natura 2000, SIC IT3210042 e IT3210043.

Corridoi ecologici secondari

8. I corridoi ecologici secondari differiscono da quello principale per la minor presenza di acqua, talvolta assente, e la maggiore frammentarietà della struttura lineare, spesso interrotta da insediamenti o dai processi di semplificazione subiti dal territorio agricolo a seguito dell'attività agricola e/o della presenza di aree edificate.

9. I corridoi secondari assumono il ruolo di "*linee preferenziali di permeabilità ecologica*" lungo corsi d'acqua e/o formazioni arboree arbustive di estensione significativa appartenenti a sistemi idrici minori complessi o rilevanti per sviluppo, per i quali può essere proposta una politica prioritaria di mantenimento e di valorizzazione delle risorse biologiche.

Prescrizioni per la progettazione degli interventi e per la loro attuazione

10. Gli interventi per la creazione, o la valorizzazione degli elementi preesistenti, devono mantenere la funzionalità degli ambienti di transizione perseguendo gli obiettivi ecologici e la riqualificazione a scopo fruitivo attraverso il miglioramento della qualità ambientale delle aree umide e fluviali, attraverso la creazione di aree di sosta, di piste pedonali, di aree attrezzate, per osservazione degli animali, soprattutto per incentivare lo sviluppo di un turismo sostenibile e per una sensibilizzazione degli aspetti ecologico–ambientali come miglioramento della qualità della vita.

11. Gli interventi previsti, qualora ricadano nei corridoi primari e secondari in aree urbanizzate o per le quali sono previste trasformazioni edificatorie dal PI, non devono interrompere la connettività, ma devono contemplare adeguati "*intervalli del costruito da mantenere*" per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo interventi di riambientazione.

12. I progetti dovranno contenere soluzioni tecniche atte ad evitare nuovi problemi di frammentazione nei casi di nuove opere e azioni specifiche in sede gestionale comprese anche vere e proprie azioni di ricostruzione artificiosa di nuove unità ecosistemiche con significato funzionale di compensazione, in grado di svolgere un ruolo attivo come linee di permeabilità per gli spostamenti animali, come punti di appoggio (*stepping stones*) in ambiti artificializzati, come neo–ecosistemi con specifica capacità tampone nei confronti delle pressioni legate alle attività umane presenti sul territorio in esame.

13. Gli interventi dovranno in generale essere polivalenti, cioè interventi che, pur rispondendo alle necessità tecniche specifiche, siano in grado di sviluppare funzioni aggiuntive (ad es. "habitat per la fauna + fascia buffer riparia per la riduzione dell'inquinamento diffuso + fascia filtro verde per la riduzione del rumore o dell'inquinamento di una strada"). Per quanto possibile dovranno essere resi coerenti con il disegno di rete anche gli interventi di mitigazione o compensazione legati alla realizzazione di nuove opere.

14. Le convenzioni attuative di tali interventi dovranno prevedere, per il territorio in esame, anche la gestione degli habitat esistenti per almeno 5 anni a cura e spese del soggetto attuatore.

15. Nelle aree ricadenti nell'ambito dei corridoi primari e secondari si applicano i seguenti divieti o limitazioni alla trasformabilità:

    a) è vietato eliminare o ridurre le formazioni agroforestali di alberi isolati, filari, siepi e macchie di campo, ove esse siano presenti, senza adeguata compensazione che deve essere realizzata garantendo i caratteri di interesse faunistico, le finalità di conservazione delle caratteristiche morfologiche e spaziali del mosaico ambientale,

    b) l' edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché a mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

    c) è vietata l'apertura di cave e discariche;

    d) è vietata la riduzione della funzionalità del corridoio con utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti e/o alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea preesistente a seguito di interventi agricolturali e silvicolturali o per l'esecuzione di opere pubbliche e private. È invece ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite) e le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);

    e) non sono consentite piantagioni di rimboschimento con specie estranee alla vegetazione naturale potenziale e deve essere garantita l'evoluzione morfologica naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, con particolare riguardo alle zone umide confinanti e/ aree di naturalità elevata;

    f) è vietata l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti e/o opere idrauliche che sortiscano l'effetto di barriera faunistica.

Corridoi ecologici secondari

16. I corridoi ecologici secondari costituiscono habitat di estensione inferiore alla soglia critica, ma comunque rilevanti sotto il profilo ecologico in quanto connessi al mantenimento della permeabilità ecologica lineare/areale e collegati con le aree nucleo ed i corridoi principali di cui al punto precedente.

17. Per i corridoi ecologici secondari si applicano i medesimi indirizzi, prescrizioni e divieti previsti per i corridoi ecologici principali.

Art. 61 - Aree di connessione naturalistica

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

1. Il PI individua e tutela le aree di connessione naturalistica (*buffer zones*) in quanto deputate alla protezione delle aree nucleo dagli impatti esterni.

2. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

Area di connessione naturalistica dell'ambito collinare e del fondovalle

3. È costituita da due sottozone: l'area collinare occidentale limitrofa all'area nucleo del SIC IT3210012 e l'area collinare orientale che circonda Vajo Squaranto.

4. L'area collinare occidentale, posta a protezione del SIC suddetto da cause di impatti critiche, è costituita da rilievi e crinali in corrispondenza delle valli di Quinzano, Borago e Galina; questa zona è di notevole pregio paesaggistico - ambientale per la presenza di numerose entità floro-faunistiche e perché costituisce lo sfondo panoramico della città di Verona.

5. L'area orientale contiene invece la parte più a nord della val Squaranto fino alle propaggini dei Lessini; i crinali mantengono caratteristiche naturalistiche elevate grazie soprattutto alla presenza delle aree boscate; rispetto all'area collinare occidentale questa zona ha mantenuto un tessuto agricole più efficiente.

Area di connessione naturalistica del fiume Adige

6. Sono gli ambiti posti a protezione dei due SIC in corrispondenza dell'Adige (IT3210042 e IT3210043), i quali si inseriscono a cuneo fino al limite del centro storico. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno ai due ambiti fluviali di riferimento.

Prescrizioni comuni per la progettazione e l'attuazione degli interventi

7. La nuova edificazione a fini agricoli è ammessa nei limiti previsti dalle presenti norme nell'ambito dell'aggregato rurale esistente; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità per gli agricoltori a titolo principale di realizzare gli edifici necessari alla conduzione dei fondi nell'ambito dell'aggregato rurale esistente, è ammessa l'edificazione al di fuori dei perimetri di tali aggregati nei limiti ed alle condizioni previste dalle presenti norme. La nuova edificazione a fini agricoli non potrà subire cambiamenti di destinazione d'uso.

8. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rende necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.

9. Gli interventi proposti dovranno essere mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.

10. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza

degli innesti con le aree nucleo.

11. Ogni intervento ammesso dovrà essere finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

12. Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.

13. E' da evitare, per quanto possibile, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti agricolo – produttivi.

14. Nella distribuzione dei fitofarmaci dovrà essere rispettata la distanza di m. 50 da gruppi di piante arboree di particolare valore paesaggistico, come alberi lungo i corsi d'acqua.

15. Per gli interventi sugli edifici agricolo-produttivi ammessi dalle norme di zona, sono ammessi ampliamenti e trasformazioni purché gli interventi proposti non modifichino l'attuale livello di antropizzazione, e prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di specifiche scelte tecnologiche e/o costruttive.

16. Per i nuovi manufatti edilizi isolati non connessi con l'attività agricola ed ammessi dalle norme di zona, sono ammessi gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati purché strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti. La nuova edificazione a fini di completamento o asserviti all'attività agricola non potrà subire cambiamenti di destinazioni d'uso.

17. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono vietati:

a) l'apertura di cave e discariche;
b)l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche di qualsiasi tipo, salvo che non costituiscano ampliamento di preesistenze assentite prima dell'adozione del PI e siano ammesse dalle norme di zona;
c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della normativa vigente;
d) il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
e) la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale e l'eliminazione dei filari arborei i quali costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti; 81/181
f) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone; g) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale, ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agro-silvo-pastorale;
h) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
i) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore, salvi i casi in cui venga accertato che attività connesse alla valorizzazione del Parco legittimamente autorizzate, non necessitino di

illuminazione per ragioni di sicurezza. In tali casi l'eventuale illuminazione dovrà essere temporalmente limitata allo svolgimento delle predette attività autorizzate;

j) i lavori di miglioria fondiaria che modificano in modo sostanziale i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo, nonché le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola quali le strade interpoderali ed il reticolo irriguo.

18. I progetti che prevedano trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree di connessione naturalistica dovranno contenere una puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie.

19. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde.

20. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.

21. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica è prescritta per le pratiche agronomiche l'adozione di misure atte alla salvaguardia della falda superficiale; la fragilità di tali aree richiede una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), anche mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione secondo la normativa nazionale e comunitaria.

22. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica si applica la seguente disciplina (anche a fini colturali agricoli):

    a) È vietata l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia;

    b) Negli ambiti caratterizzati da seminativi semplici con presenza rada di filari arborei questi ultimi costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti e pertanto vanno salvaguardati;

    c) Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo;

    d) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica ambientale delle scelte proposte.

23. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:

    a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;

    b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

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

1. Gli ambiti di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana sono aree

che per l'ubicazione fra abitato, le infrastrutture lineari e le aree agricole intese nel senso più ampio e/o la presenza di risorse naturali possono costituire elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'intera area interessata dal Piano. Sono pertanto ambiti di ammortizzazione "*preferenziali per l'attivazione del consolidamento ecologico e per politiche polivalenti di riassetto fruitivo ed ecologico*".

Prescrizioni per la progettazione e l'attuazione degli interventi

2. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

3. La progettazione e l'attuazione degli interventi nelle aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana ed in particolare gli ambiti verdi dell'urbanizzato di valenza storico-paesaggistica dove si sono maggiormente conservati i segni della memoria storica del paesaggio del lavoro agricolo devono essere orientati alla preservazione:

    a) degli ambiti naturalisticamente integri da ulteriori nuove edificazioni e dalle fratture eventualmente prodotte da nuove infrastrutture lineari di trasporto, fatte salve le iniziative per la realizzazione di verde pubblico e/o iniziative di pubblico interesse;

    b) degli assi e delle isole verdi intercluse tra il perimetro edificato della periferia e le circonvallazioni, o gli elementi naturali penetranti, pur con discontinuità, nel tessuto costruito, evitando la saldatura dei tessuti costruiti, fatte salve le necessità di completamento del tessuto periferico, prevedendo, mediante misure compensative, ad incrementare con dette aree il verde urbano di compensazione;

    c) dell'insieme delle zone del paesaggio periurbano che dovranno fare sistema tra loro attraverso una rete di connessioni di natura ecologica e di corridoi infrastrutturali verdi, basata sulla grande viabilità in connessione (il sistema delle Tangenziali, l'Autostrada, gli svincoli); la realizzazione di fasce verdi ai bordi di queste infrastrutture, può porsi come un'importante misura di compensazione e di mitigazione degli impatti prodotti dal traffico veicolare. Queste fasce di vegetazione svolgerebbero tra l'altro una funzione plurima: di aumentare il grado di naturalità, anche grazie all'effetto di rete ecologica, di migliorare la qualità percettiva del paesaggio, di mitigare gli impatti da inquinamento acustico e atmosferico, di ridurre gli effetti di decontestualizzazione del paesaggio agricolo storico.

4. Nelle aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana:

    a) E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità, nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso, e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde.

    b) Per gli interventi edificatori consentiti dalle norme di zona eccedenti il restauro è fatto obbligo, attraverso apposito accordo da recepire nell'atto abilitativo, di mettere a stabile dimora specie autoctone. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni progettuali, valorizzando eventuali preesistenze e si attuano contestualmente agli interventi edificatori consentiti.

    c) Non è ammessa l'apertura di nuove cave e discariche.

d) Non è consentita l'individuazione di nuovi tracciati stradali ulteriori a quelli previsti dal PAT e dal presente PI, la realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi ed impianti di acquacoltura non connessi al restauro ambientale di cave dismesse.

Art. 63 – Aree puntiformi (*Stepping stones*)

1. Si tratta di aree agricolo/naturali dette *Pietre da guado* "*Stepping stones*" individuate dal PI che fungono da punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili (analogamente a quanto fanno i sassi lungo una linea di guado di un corso d'acqua), in quanto la matrice posta tra un'area ed un'altra non presenta caratteristiche di barriera invalicabile.

2. Le aree individuate dal PI sono costituite da cave ed ex-cave con presenza di acqua, ambiti naturaliformi e territori agricoli della zona periurbana che devono essere rinaturalizzati, così da costituire elementi puntuali su cui poggiare la rete ecologica minore per mantenere un certo livello di connettività.

3. Il PI classifica isole ad elevata naturalità:

   a) le cave e le ex cave e gli elementi puntuali del territorio comunale che presentano valori ecologici di interesse gestionale;

   b) gli ambiti con significativa componente verde;

   c) gli ambiti in evidente stato di naturalizzazione anche spontanea.

Prescrizioni per la progettazione ed attuazione degli interventi.

4. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

5. Nelle aree puntiformi (*Stepping stones*) ogni progetto/proposta di trasformazione:

   a) deve essere soggetta a valutazione di compatibilità, in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale e alle finalità dell'area e al progetto;

   b) il recupero ambientale, avendo una finalità logica di miglioramento del raccordo con il sistema ambientale esterno, dovrà concorrere ad un riequilibrio ecologico sul territorio comunale;

   c) i progetti di recupero dovranno tenere conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi dei suolo, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti, ove per rete ecologica si intende un sistema interconnesso di aree naturali, in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità su un determinato territorio.

   d) il progetto di gestione produttiva/insediativa/commerciale dell'area nel contesto territoriale ambientale dovrà raccordarsi con la previsione degli interventi di reinserimento.

   e) le opere di riassetto ambientale necessarie a realizzare la destinazione finale prevista dal piano, dovranno essere contenute e disciplinate nella convenzione attuativa.

f) le cave, discariche e altre aree degradate, che possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone, qualora oggetto di oculati interventi di sistemazione, dovranno essere soggette prioritariamente ad interventi di rinaturalizzazione a seguito della avvenuta cessazione delle attività ed in rapporto alla normativa vigente in materia.

g) tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere pubbliche che interessano tali aree devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento ecologico-ambientale;

h) il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere e o gli interventi di trasformazione in tali aree dovranno rispettare una fascia di tutela/valorizzazione in coincidenza con le aree di pregio naturalistico corrispondenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica sino ad un intorno di 20 metri (25 metri per le aree umide e/o simili riferibili alle ex cave in stato di naturalizzazione con presenza di acqua affiorante); all'interno di tale fascia di rispetto la eventuale nuova espansione urbana e industriale, e/o a carattere edificatorio prevista dalle norme di zona, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale, dovrà garantire il mantenimento dell'attuale valore ecologico/ ambientale; l'eventuale ampliamento, qualora ammesso dalle norme di zona, dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

i) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti le aree di interesse ecologico di pertinenza e sono da limitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa) e fortemente impattanti: impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico.

j) gli strumenti urbanistici attuativi dovranno incentivare e promuovere, e ove necessario prescrivere, interventi di mitigazione degli insediamenti civili e produttivi di nuova programmazione con interventi e forme di conduzione che possano contribuire a tutelare ed a riqualificare gli elementi di naturalità del contesto prevedendo, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione;

k) al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta o comunque garantita. Ciò potrà comportare la realizzazione di neo-ecosistemi che dovranno avere superficie e struttura efficaci per la compensazione della tipologia ed entità della trasformazione, tenendo conto degli impatti dovuti alla sua realizzazione, comprese le fasi di cantiere.

l) La progettazione delle infrastrutture viarie che interessino elementi della rete ecologica dovrà essere supportata da opportuni studi che verifichino se la realizzazione degli interventi vada a interrompere o compromettere la funzionalità ecologica della rete stessa. In tal caso il progetto dovrà prevedere, già in fase progettuale, il posizionamento di quanto necessario ed in particolare sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento e la previsione di fasce boscate di larghezza non inferiore a metri dieci lungo la struttura da individuare all'interno della

fascia di rispetto dell'infrastruttura stessa ed in coerenza con le vigenti norme di legge. L'organizzazione delle fasce laterali potrà avvenire in modo da produrre funzioni multiple, sia ecologiche (connettività longitudinale) sia territoriali (percorsi ciclopedonali).

Art. 64 – Parchi

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

1. Trattasi dei parchi di interesse locale istituiti dal PAT ai sensi della L.R. 40/84, denominati: Parco dell'Adige Nord, Parco dell'Adige Sud e Parco delle Mura.

2. Nei parchi elencati al comma 1, salvi gli interventi ammessi dal PI in attuazione del Titolo Terzo – Disposizioni per la città Pubblica ed il sistema dei servizi e dall'art. 134, commi 5 e 6, si applicano le norme delle aree di connessione naturalistica di cui al precedente art. 61.

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

1. Si tratta di area di rinaturalizzazione (restoration area), ossia ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa, anche con presenza di nuclei naturali relitti che includono le aree/ambiti di risorgiva di Montorio, le Fosse della zona sud del territorio comunale e varie aree agricole a ridosso del consolidato.

2. In tale aree fanno parte della rete ecologica anche gli elementi puntiformi o a prevalente sviluppo lineare, quali siepi, filari, zone boscate, vegetazione arboreo-arbustiva perifluviale che, nel loro insieme, determinano "sistemi a naturalità diffusa" di notevole rilevanza ecologica nel sistema ambientale di area vasta. Sono aree che presentano elementi di fragilità e degrado ambientale di cui prevedere il recupero mediante una progettazione unitaria.

Prescrizioni per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

3. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

4. Lungo le emergenze naturali lineari e areali, rappresentati in cartografia, viene istituita quale fascia di tutela un ambito di 20 metri lungo entrambi i lati.

5. In tali fasce di tutela:

   a) Si applicano le limitazioni all'edificabilità ed alla trasformabilità di cui al precedente art. 39, comma 1, punto 1.1.2; sugli edifici esistenti si applica l'art. 26.

   b) Va conservata invadenza delle piante anche ad alto fusto anche in caso di mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa per evitare il rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali.

   c) E' vietata la modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature). Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).

d) In accordo con l'ente gestore (consorzio di Bonifica) va evitato il rischio di impoverimento della portata d'acqua con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale e vanno evitati, per quanto di competenza, fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

e) Sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.

f) Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, ed i rilevati.

g) Va evitata la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono invece da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.

h) È vietata l'apertura di cave e di discariche;

i) Sono vietati interramenti, coperture, intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrario;

j) Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

k) In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché in grado di conservare la funzione paesaggistica, storica e naturalistica dei fontanili e purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Art. 66 - Aree di mitigazione ambientale

1. Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate, il Piano indica una specifica zona, definita "*area di mitigazione e ambientazione*", compresa o meno all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili.

2. Le aree individuate come ambiti di mitigazione si sviluppano lungo il corridoio infrastrutturale della Autostrada e del sistema delle Tangenziali, nelle aree di margine fra l'impianto di Ca del Bue ed il Fiume Adige e nell'ambito di pianura a confine con il Comune di San Giovanni Lupatoto.

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi:

3. Le rispettive direttive sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica Allegato 3: Misure di mitigazione e criteri progettuali per le nuove trasformazioni del territorio.

4. Le aree delle mitigazione ambientazione stradale dovranno essere acquisite e/o dovrà esserci la disponibilità dell'area entro 5 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura di nuova progettazione,

affinché le opere di mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa.

5. La presenza di vegetazione arboreo-arbustiva lungo le strade deve rispettare le indicazioni del nuovo Codice della strada che pone limitazioni riguardo alla distanza dal sedime stradale.

6. L'impianto di alberature lungo le strade sia realizzato ad una distanza pari almeno alla massima altezza raggiungibile da ciascun tipo di essenza nel suo massimo sviluppo, e comunque mai inferiore a 6 metri dal confine della strada stessa.

7. Nell'ambito dell'elaborazione progettuale della nuova infrastruttura, individuare altre aree libere residuali, caratterizzate da abbandono ed incuria, nelle quali poter intervenire con i nuovi "volumi verdi".

8. Contestualmente alla progettazione di nuova viabilità o in evidente carenza di connessione faunistiche dovranno essere realizzati interventi per il miglioramento della permeabilità del territorio e la predisposizione di appositi passaggi faunistici (by-pass) con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, anche sulla base delle indicazioni progettuali contenute nel Repertorio.

9. Le tipologie di ambientazione comprendono:

   a) terrapieni, o rilevati vegetati con arbusti e alberi. Le specie vegetali scelte dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide. In tal caso queste dovranno essere adeguatamente progettate e preferibilmente schermate da fasce arbustive e arboree di larghezza massima possibile. In alternativa, possono essere realizzati muri verdi antirumore, collocati lungo i margini stradali, opportunamente mimetizzati con la vegetazione.

   b) il mantenimento nell'area di progetto delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

   c) la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

   d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive,

   e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde;

   f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale o, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio che hanno perso la connotazione agricolo-produttiva; tali aree dovranno essere sistemate a prato alberato;

   g) nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, dovranno essere individuate adeguate aree da destinare a bacini di laminazione che dovranno essere obbligatoriamente vegetati con

funzione di fitodepurazione e/o in associazione ad un area umida semi permanente;

h) tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere adeguatamente sviluppate in un Progetto di Inserimento Ambientale.

PARTE 2 - DISCIPLINA REGOLATIVA

Titolo I - Disposizioni per il sistema insediativo consolidato

Capo 1 - Componenti del sistema insediativo consolidato

Art. 67 – ABROGATO (inserito nell'art. 8)

Capo 2 - La Città storica e le altre componenti: disciplina urbanistica ed edilizia

Art.68 ~~- ABROGATO~~– Programmi integrati.

1. Nell'ambito della città storica e delle altre componenti è sempre ammessa la presentazione di un programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*" e successive modificazioni contenete anche una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

2. Il programma integrato è approvato con la procedura dell'accordo di programma di cui all' articolo 7 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz.

Art. 69 - ABROGATO

Art. 70 – Disposizioni per la redazione dell' analisi filologica

1. Salvo che il PI non preveda la previa approvazione e convenzionamento di un PUA, gli interventi sulle singole Unità Edilizie sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla categoria dell'Unità Edilizia; all'interno delle singole categorie di intervento, oltre all'intervento guida, è consentita una flessibilità tecnica da attuarsi con titolo abilitativo diretto, previa validazione preventiva del progetto di massima.

2. L'analisi filologica costituisce la documentazione del procedimento di validazione preventiva, per l'adozione di progetti eccedenti l'intervento guida all'interno della stessa categoria edilizia.

3. L'**analisi filologica** è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie delle Unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze. Essa contiene:

   a) l'identificazione della Unità di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza; per le corti rurali, qualora l'intervento non riguardi l'ambito dell'intera corte, l'analisi

filologica può essere limitata al fabbricato su cui si prevede l’intervento, agli spazi scoperti di pertinenza ed a un ragionevole intorno.

b) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

c) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

d) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente

e) ogni altro documento ritenuto utile per l’identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

5. Il **Progetto** degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all’Unità di Intervento è redatto sulla base dell’analisi filologica**.**

6. Abrogato

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Abrogato

10. Abrogato

11. Abrogato

12. Abrogato

Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi

1. Per gli spazi scoperti interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti, ad esclusione degli edifici che ricadono all'interno del "*Contesto di altissima tutela*" e del "*Contesto di rilevante tutela*", sono ammessi, in diretta attuazione del PI, **ampliamenti** di edifici residenziali legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di adozione del primo PI, con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1, A2, A3, A4:

a) ABROGATO

b) per una sola volta per unità residenziale (o relativa pertinenza) e comunque entro il limite massimo complessivo - per Unità Edilizia - del 20% della superficie utile lorda (SUL) e del 20% del volume, legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di adozione del primo PI;

c) previa analisi filologica estesa all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;

d) l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza e rispettare tutti gli altri limiti anche in rapporto alle distanze ed altezze definiti al successivo comma 6

e) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.

3. ABROGATO

4. ABROGATO

5. Ai fini dell'applicabilità di norme speciali che prevedano interventi di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici comunali (quali ad esempio la LRV 14/2009), si specifica che, visti gli interventi previsti per le singole categorie dall'art.70 e visto quanto prescritto dal comma 1 del presente articolo, tali ampliamenti sono ammissibili esclusivamente su edifici appartenenti alle categorie di intervento A5, B1 e B2.

6. ~~i~~gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:

a) **Gli ampliamenti** di cui al comma ~~1~~2. e gli ampliamenti di edifici esistenti di categoria A5, B1 e B2 derivanti da accorpamenti degli edifici con categoria B1 e B2, devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente e, complessivamente, non devono prevalere sul volume e sulla SUL dello stesso. In ogni caso gli ampliamenti non devono comportare una modifica della tipologia edilizia e della morfologia compositiva del tessuto edilizio esistente con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi, agli allineamenti sul fronte stradale ed agli accessi sulla viabilità pubblica.

b) **Distanze tra fabbricati e da confini**: si applica la disciplina generale prevista ~~dal precedente~~dall' art. 9.

c) **Altezze degli edifici**: per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti

(intesi come confinanti oppure presenti in un cerchio di raggio massimo di 80 m attorno all'edificio in questione) di carattere storico-artistico vincolati ai sensi dell'art. 29. Qualora il fabbricato da sopraelevare fosse già più alto di tali fabbricati non è ammessa la sopraelevazione. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza di tali fabbricati.

d) ABROGATO

7. **Aumento della SUL e frazionamento di unità immobiliari esistenti**: è ammesso il frazionamento di unità immobiliari esistenti, l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi contenuta nel regolamento edilizio. In ogni caso gli interventi edilizi necessari per tali trasformazioni non devono comportare la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie; in particolare, l'inserimento dei soppalchi è ammesso, previa validazione, solo nel caso in cui non comprometta il valore storico architettonico dell'edificio e qualora venga effettuato con tecniche costruttive e materiali che rendano comunque l'inserimento reversibile.

8. Fatti salvi gli interventi su edifici di categoria A1, A2, A3, A4, e nel caso di cambi d'uso funzionali (CUF) con superfici inferiori legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di adozione del primo PI,e' vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq, anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti. E' fatta salva la disciplina speciale prevista per le abitazione collettive.

9. **Piano Urbanistico attuativo (PUA)**: allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente indicato.

10. **Sedime del nuovo edificato**: individua il limite di massimo inviluppo planimetrico entro al quale può essere consentita la nuova edificazione. Il sedime del nuovo edificato ha carattere prescrittivo solo per gli interventi ammessi dagli "*Interventi guida*" previsti per le Unità edilizie con specifiche indicazioni nel repertorio Normativo; nella realizzazione degli interventi secondo le indicazioni del sedime del nuovo edificato, in termini di distanze, sono fatti salvi i diritti di terzi. Attraverso l'analisi filologica e progetto edilizio estesa all'intera Unità di Intervento e/o con PUA sono ammessi interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime indicato per il nuovo edificato.

11. ~~Gli~~Fermo restando quanto precede, interventi edilizi proposti:

a) devono rispettare le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

b) fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto edilizio degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

~~**Commi 12.13.14.15.16 ABROGATI E SPOSTATI IN ART. 77**~~

Art. 72 – Disciplina delle aree scoperte

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;

b) il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:

a. adeguata accessibilità e parcheggi;

b. impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

2. Il Comune in sede di valutazione del progetto edilizio degli interventi ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

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

4. Per gli **spazi scoperti** interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

5. Per gli edifici di cui ai successivi "Capo 7, 8 e 9", sulle aree scoperte di pertinenza, qualora perimetrate dal PI, sono di norma esclusi gli interventi previsti e regolati dalle norme di tessuto in cui ricadono.

Art.73 - ABROGATO ~~**(spostato nella disciplina degli standard)**~~

Art. 74 – Unita' edilizie : categorie d'intervento e flessibilità

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

CATEGORIA CLASSE DI VALORE

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

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

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

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

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

B.1 **Edifici e/o manufatti privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con il centro storico. Edifici presenti e non classificati dal PI.**

B.2 **Edifici e/o manufatti in contrasto con il centro storico**

2. Con esclusione delle Unità Edilizie classificate dal PI nelle Categorie “A1”, l’avente titolo può presentare ~~l’analisi~~una proposta di attribuzione di una diversa categoria d’intervento con allegata analisi filologica tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI, evidenziando e documentando una diversa classe di valore dell’unità edilizia~~, e quindi la proposta di attribuzione di una diversa categoria~~.

3. In tal caso, l’analisi filologica unitamente alla proposta di riclassificazione dei valori e delle tutele ~~nonché della categorie sulle singole U.E.~~ è obbligatoriamente sottoposta a procedimento di validazione preventiva ai sensi dell’art. 04 delle presenti norme.

4. Non sono ammesse, né validabili, proposte di riclassificazione della classe di valore e della relativa categoria che superino di oltre un grado quella assegnata dal PI, fatto salvo il caso in cui venga documentato che l’unità di intervento è stata integralmente modificata successivamente alla schedatura della stessa, sulla base di un regolare titolo abilitativo rilasciato ai sensi della normativa previgente.

5. Il rilascio del provvedimento di validazione preventiva favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla nuova categoria prevista dall’analisi filologica.

6. Il provvedimento di Validazione, ~~pur attribuendo all’unità edilizia una nuova Categoria di intervento,~~ può contenere condizioni o prescrizioni, al fine di tutelare singoli elementi architettonici di pregio o comunque caratterizzanti l’edificio o lo spazio aperto circostante. Tali elementi non potranno pertanto essere compromessi dai futuri interventi edilizi.

7. Per gli edifici di cui ai successivi capi 5, 6 e 7, l’analisi filologica definisce l’unità di intervento qualora la stessa non sia stata identificata dal P.I., o precisa la stessa qualora il perimetro definito dal P.I. sia in evidente contrasto con i valori che si intendono tutelare.

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

1.

~~**Premesse**~~

2. Sono sempre ammessi gli interventi guida previsti dalle categorie d'intervento precedenti, anche se non richiamati dall'intervento guida della categoria di appartenenza dell'immobile.

3. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nell'Unità Edilizia sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici. Sono in ogni caso ammessi gli interventi puntualmente disciplinati nel repertorio normativo e nelle schede norma.

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

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

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

5. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, frazionamento di unità immobiliari, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

   a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;

   b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;

   c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

   d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

   e) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;

   f) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;

   g) le nuove destinazioni d'uso o eventuali frazionamenti di unità immobiliari devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

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

6. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle

iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

7. Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:

   a) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini);

   b) deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;

   c) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), cosi come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;

   d) ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

8. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

9. Relativamente alle opere esterne:

   a) non è ammessa l'alterazione dei prospetti;

   b) è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;

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

10. Relativamente alle opere interne:

a) sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;

b) è ammessa la conservazione ed il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti;

c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;

d) è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;

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

11. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, frazionamento di unità immobiliari, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;

b) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

c) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

d) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;

e) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;

f) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

12. Relativamente alle opere esterne:

a) è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive, quando sia dimostrato lo stato preesistente con saggi o con documentazione fotografica o bibliografica;

b) dovrà anche essere rivisto, ed eventualmente modificato, il dimensionamento delle aperture commerciali esistenti al piano terra, ove queste, per essere state realizzate in epoche successive e/o recenti, risultino sensibilmente incongrue in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;

c) è ammesso il rinnovo e il ripristino di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali, quando è dimostrata l'impossibilità del recupero;

d) è prescritta la conservazione e il rinnovo di tutti gli elementi originali dei poggioli, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.; qualora venga dimostrata l'impossibilità del rinnovo è ammesso il ripristino con elementi similari per materiale, tecnica costruttiva, forma e cromia.

e) non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; è consentito procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri;

f) qualora la copertura dell'edificio non presenti caratteristiche di pregio o abbia già subito trasformazioni, e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze); che devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art.77

13. Relativamente alle opere interne:

a) sono prescritti la conservazione, il consolidamento e il rinnovo degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;

b) è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; è consentito procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri;

c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione, oltre che di degrado, anche di grande deficienza statica, il cui recupero non sia possibile attraverso azioni di consolidamento e risanamento conservativo, ne è ammesso il rifacimento, previa adeguata motivazione tecnica, usando gli stessi materiali della soluzione originaria; le quote dei nuovi solai dovranno essere di norma quelle esistenti; ove siano necessarie soluzioni statiche diverse la quota di riferimento da mantenere è quella dell'asse del solaio esistente fatti salvi lievi adeguamenti dettati da esigenze strutturali/costruttive ;

d) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

14. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento propositivo nel rispetto delle seguenti modalità:

a) adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;

b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore

c) rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

d) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;

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

15. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a) possibilità di modifica, per documentate esigenze strutturali/costruttive, o ai fini del recupero dei sottotetti esistenti delle quote di alcune strutture orizzontali purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

b) qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la modifica della forometria e degli aggetti, quali ad esempio i balconi, con l'adeguamento delle parti in contrasto con quelle originarie ed eventuali nuove aperture o aggetti, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;

c) qualora la copertura dell'edificio non presenti caratteristiche di pregio o abbia già subito trasformazioni, e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze); che devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art.77;

d) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

16. E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente solo di elementi superfetativi privi di valore , nel rispetto dei parametri previsti nelle presenti norme.

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

17. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale e cambi d'uso nel rispetto delle seguenti modalità:

a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;

b) sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;

c) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

d) sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;

e) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

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

18. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti specificatamente indicati nel Repertorio Normativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche ai fini del recupero dei sottotetti esistenti senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto (per adeguamento s'intende l'intervento finalizzato a ricondurre le altezze esistenti, qualora inferiori alla norma, a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio**),** qualora a seguito di approfondite analisi tecniche non risultassero recuperabili interi solai, è possibile arrivare allo svuotamento ed al rifacimento interno dell'edificio con la conservazione del suo involucro esterno;

b) interventi di ricomposizione dei prospetti, comprese eventuali nuove aperture o aggetti, quali ad esempio i balconi, purché le modifiche siano realizzate secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. Non è ammesso realizzare scale esterne, portici o tettoie sulle facciate principali e/o visibili da spazi pubblici circostanti;

c) purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze) che devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art.77

d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;

e) è consentita la chiusura di porticature chiuse su tre lati, tramite vetrate che, al fine di consentire la lettura originaria del prospetto, siano di tipo non riflettente e posizionate a filo interno;

f) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;

19. E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente solo di elementi superfetativi privi di valore nel rispetto dei parametri previsti nelle presenti norme.

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

valore.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

20. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso nel rispetto delle seguenti condizioni:

    a) ABROGATO

    b) ABROGATO

    c) gli interventi sono ammessi all'interno della sagoma precedente;

    d) ABROGATO

    e) ABROGATO

    f) è comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

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

21. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

    a) ABROGATO

    b) sono consentiti interventi di ampliamento, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 e delle eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti ;

    c) ABROGATO

    d) E' possibile la demolizione totale dell'edificio mantenendone comunque sagoma e quota d'imposta

22. E' possibile la ricomposizione con sagoma diversa, in maniera coerente, solo di elementi superfetativi privi di valore nel rispetto dei parametri previsti nelle presenti norme.

CATEGORIA B.1

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

23. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

    a) ABROGATO

    b) ABROGATO

c) gli interventi sono ammessi all'interno della sagoma precedente;

d) ABROGATO

e) ABROGATO

f) è comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

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

24. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;

b) superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;

c) rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);

d) la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);

e) le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;

f) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti.

g) ABROGATO

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

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

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

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

26. Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa (anche ricorrendo – se previsto dal PI - a specifico accordo ex art. 6 L.R. 11/2006 per accedere al credito edilizio compensativo), ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) favorire la riqualificazione ambientale e l’eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;

b) superare situazioni critiche legate all’utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;

c) rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);

d) la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);

e) le nuove destinazioni d’uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti con le norme del PI.

f) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all’Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l’allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l’altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;

g) ABROGATO

Capo 3 - La Città storica centrale e diffusa: disposizioni comuni per la qualità urbana ed edilizia

Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici

1. Nella scena urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

   a) Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.

   b) Per i fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.

   c) Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.

   d) I fronti edilizi aperti con porticature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei ai Centri Storici.

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

   EDIFICIO EMERGENTE

   Edifici di particolare qualità architettonica:

   a. Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili;

   b. Edificio di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edificio di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

   EDIFICIO STORICO RILEVANTE

   Edifici di particolare qualità architettonica che caratterizzano un fronte edilizio.

   a. ***Edifici d'angolo***: Edifici che si prospettano su più vie e che presentano particolari soluzioni d'angolo.

   b. ***Edifici che costituiscono un punto focale***: Edifici che posti a conclusione di viste significative, costituiscono un fondale scenografico e un punto focale nel centro storico.

   EDIFICIO STORICO COMPLEMENTARE

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

   EDIFICIO COMPLEMENTARE

   Edifici/gruppi di edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e

assimilabili, edifici recenti privi di valore in contesto urbano storico.

EDIFICI INCOERENTI E/O CON ELEMENTI INCOERENTI

Edifici/gruppi di edifici e manufatti, che, per le loro caratteristiche o condizioni, determinano un forte impatto negativo sul paesaggio circostante.

Gli interventi consentiti dalle categorie, oltre la manutenzione straordinaria, sono condizionati al miglioramento della qualità e per quanto possibile al recupero della coerenza.

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

EDIFICIO IN CONTRASTO

Edificio privo di valore, avulso dal contesto e non integrato nel tessuto edilizio, volumi e/o manufatti superfetativi con carattere accessorio (tettoie, baracche in lamiera) che vengono ritenuti estranei alle caratteristiche dei centri storici.

3. Ai fini del controllo percettivo degli elementi il PI individua :

   a) **Coni visuali su contesti di pregio e/o coerenti**: sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione positiva. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da mantenere.

   b) **Coni visuali su contesti incoerenti e/o in contrasto** sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione negativa. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da migliorare complessivamente.

4. Rispetto al contesto percettivo, la progettazione degli interventi dovrà seguire i seguenti criteri:

   a) Le emergenze morfologico/naturalistiche devono essere salvaguardate e valorizzate in quanto costituiscono i principali elementi fisici di riferimento del paesaggio e ne costituiscono gli elementi figurativi di massima importanza

   b) Le diverse costruzioni storiche, in quanto intervengono nel paesaggio con ruoli e funzioni specifiche, devono essere evidenziate e valorizzate mediante interventi per la Riqualificazione Ambientale, che:

      b1) Per gli **elementi dominanti** (Edifici emergenti, Edifici d'angolo, Edifici che costituiscono un punto focale) gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della loro copertura.

      b2) Per i **fronti dominanti** devono svilupparsi coerentemente con la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra al fine di accentuare il carattere dominante del fronte.

      b3) Per i **fronti edilizi** anche minori, ma con rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, devono mantenere e valorizzare tale carattere.

      b4) Per gli **altri volumi e gli altri fronti** che svolgono una funzione complementare, di raccordo e devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando soluzioni e linguaggi tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti.

c) elementi e manufatti minori ma appartenenti alla tipologia dell'insediamento, quali muri in pietra, pilastri, portali assumono grande rilevanza nel contesto paesaggistico; tali opere devono essere mantenute, eseguite ed evidenziate adottando le modalità compositive, i materiali, le lavorazioni, le associazioni con specie vegetali, anche ricoprenti, tipiche del luogo;

d) **I materiali e i colori**: le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione della zona costituiscono un "campionario" di riferimento obbligato per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti

Art. 77 – Norme comuni sui fronti edilizi e le coperture

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

2. Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono le seguenti prescrizioni di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.

3. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

4. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:

a) la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;

b) i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico. Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. E' vietata l'installazione di controfinestre; è invece ammesso l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

c) i tagli nei tetti, comprese le terrazze, non devono interessare le linee di colmo e di gronda e devono rispettare il rapporto massimo del 30% della superficie della falda interessata per falde di superficie superiore a 70 mq., del 40% per superifici inferiori, nel rispetto comunque degli interventi previsti dalle singole categorie di intervento. Non sono ammesse nuove tipologie di terrazze da realizzarsi al di sopra delle coperture esistenti o esterne alla sagoma dell'edificio.

d) le altane esistenti possono essere chiuse da serramenti vetrati, non riflettenti e posizionati a filo interno, che ne mantengano la lettura architettonica originaria, senza comportare aumenti di SUL o volume.

e) è ammesso l'inserimento in copertura di lucernari e abbaini di forma tradizionale, per consentire il raggiungimento dei requisiti di agibilità /abitabilità richiesti in materia igienico sanitaria e di regolamento edilizio e/o di accesso alla copertura per la manutenzione. Detti interventi non devono compromettere l'integrità architettonica dell'edificio, né risultare incongrui con la composizione dei prospetti.

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

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

7. **Impianti tecnologici**: l'inserimento di impianti tecnologici che comporta modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.

8. Nell'installazione di **impianti tecnologici** si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata. Per quanto riguarda impianti solari o fotovoltaici sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

9. **Le unità esterne di impianti fissi di condizionamento,** devono trovare una idonea collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico. Devono inoltre essere tinteggiati del medesimo colore del prospetto.

10. **Il posizionamento dei pluviali** deve rispettare il disegno della facciata, seguendo il criterio di posizionare i discendenti agli estremi della facciata, in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.

Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti

1. La Tavola "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia", riporta elementi quali recinzioni e bordi stradali indicandone la qualità, la coerenza o i livelli di contrasto con l'ambiente.

2. Gli elementi individuati sono così distinti:

   a) Murature di recinzione caratterizzanti;

   b) Recinzioni incoerenti;

   c) Portici, Passaggi coperti.

3. Per gli elementi di cui al precedente comma 2, per la progettazione valgono le seguenti prescrizioni:

a) le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base dell'analisi filologica ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

b) gli interventi ex novo e gli elementi non indicati nelle tavole dovranno, per quanto possibile, essere realizzati con i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo e favorire la percezione dello spazio fisico aperto, gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

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

5. **Recinzioni incoerenti**: si intendono le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze con gli elementi di valore del contesto. Con le analisi preliminari agli interventi dovranno essere rilevati eventuali ulteriori elementi incoerenti presenti. In sede di intervento dovrà essere prevista la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni che rispettino le caratteristiche dei materiali tradizionali dei luoghi; sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti.

6. **Portici – Passaggi Coperti**: all'interno dei Centri Storici sono indicati i principali portici e/o passaggi coperti significativi da mantenere come possibili elementi di connessione. I portici e le gallerie, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere pubblici o privati con vincolo di uso pubblico.

Art. 79 – Norme comuni sugli spazi aperti

1. In relazione agli spazi aperti del sistema insediativo storico sono individuati:

a) corsi d'acqua

b) emergenze vegetazionali

c) piazza - spazi di relazione

d) sistemazioni coerenti con il centro storico

e) sistemazioni carenti, incoerenti o in contrasto con il centro storico.

Parchi e giardini storici (~~PAQUE~~PAUE)

2. E' prevista la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti. Vengono tutelati oltre alle emergenze vegetazionali, la giacitura, l'estensione e conformazione dei giardini. Gli interventi interni al parco/giardino sono subordinati a preventiva schedatura e individuazione planimetrica del patrimonio esistente; sono consentiti interventi di abbattimento di alberi per dimostrate ragioni fitosanitarie o di sicurezza, in tal caso gli

esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con esemplari della medesima specie rispettando la partitura tra gli elementi. Le disposizioni valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati non indicati negli elaborati grafici il cui pregio naturalistico o valore storico siano accertati nel corso delle indagini preliminari al progetto.

3. Sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno;

4. Sono ammessi usi compatibili dei giardini di interesse storico e architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione. Devono essere conservati i beni di interesse storico-architettonici attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree. E' ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti. E' vietata l'alterazione dei beni storico-naturalistici presenti.

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

5. Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati nella Tavola “Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia”.

6. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, devono essere coerenti con il carattere storico-ambientale dei luoghi e rapportarsi e coordinarsi con gli interventi sui fronti edilizie che ne determinano il contorno.

7. A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

8. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

9. Il progetto in particolare:

   a) identifica, sulla base delle indicazioni contenute nella Tavola “Disciplina per la morfologia ed i paesaggio urbano”, le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;

   b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;

c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

10. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

a) Spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico e con l'impiego dei materiali:

- coerenti con i caratteri dei luoghi,
- adatti al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.

Illuminazione pubblica

11. L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali prima ancora che a rispondere al generico bisogno di "vedere". Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

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

12. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.

b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.

c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.)e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

Emergenze vegetazionali

13. Sono individuate le emergenze arboree, le aree boscate, le masse arboree e se ne prescrivono la tutela della giacitura, estensione e conformazione. L'abbattimento è consentito per sole ragioni fitosanitarie, di sicurezza, di incoerenza o progettuali; gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone, rispettando la partitura tra gli elementi.

14. E'ammessa l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei

fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

15. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati negli elaborati grafici il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione.

Strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale

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

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

18. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmate azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:

    I. **Viabilità**: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.

    II. **Sistemazioni**: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

Parcheggi

19. I parcheggi devono essere preferibilmente realizzati in aree da alberare e schermare soprattutto al fine di mitigare sia l'impatto visivo sia l'inquinamento generato dalla motorizzazione, con il miglioramento della qualità abitativa e la tutela delle eventuali emergenze culturali prossime ai parcheggi.

20. Il sistema delle aree per la sosta dovrà essere localizzate anche in prossimità dei centri storici al fine di garantirne una adeguata fruizione.

Percorsi ciclabili e/o pedonali

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

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

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

Regole Cromatiche

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.

2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio il solo contorno di un negozio.

3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.

4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.

5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio

6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.

7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.

8. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

10. La disciplina del presente articolo si applica sino alla data di entrata in vigore del “Piano del colore”

Disposizioni per gli edifici

10. **Edifici emergenti:**

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

11. **Edificio storico rilevante**

a) edifici d’angolo: Si avrà particolare cura nel mettere in risalto la soluzione architettonica d'angolo e nel trattare i fronti prospicienti le strade con lo stesso colore, privilegiando le scelte cromatiche del fronte edilizio della via di maggiore interesse.

b) edifici che costituiscono un punto focale: L’immagine va rafforzata nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui: in un fondale dove prevalgono le tinte scure, l'edificio sarà trattato con toni più chiari,

viceversa, dove prevalgono tinte chiare l'edificio sarà dipinto con toni più scuri.

12. ABROGATO

13. **Edificio storico complementare:** dovrà essere trattato con tonalità di colore che evitino di far emergere l’edificio rispetto egli edifici di cui ai commi 10 e 11

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

15. **Edifici in contrasto**: Si prescrivono per tali edifici interventi di tinteggiatura con toni di colore che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico.

Capo 4 - La Città storica centrale: il centro storico maggiore

Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale

1. Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Il P.I. individua l'area iscritta dall'UNESCO corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (buffer zone) posta a protezione del sito. Sono altresì individuati gli edifici UNESCO quali complessi di valore monumentale e testimoniale.

2. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

3. All'interno del centro storico sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le Ville Venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).

4. In conformità alle direttive del PAT, il PI delimita i seguenti contesti:

   a) **Contesto di Altissima Tutela**: È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.

   b) **Contesto di Rilevante Tutela**: È l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi. È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale.

   c) **Contesto di Valore Storico Architettonico**: E' l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno. È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico. Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

   d) **Contesto di Recente Formazione**: È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. E' interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.

Art. 82 – ABROGATO (spostato nell'art. 135-Parco delle Mura)

Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale.

2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, vige la seguente disciplina funzionale:

a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/3; UT3/2; UT5; UT4;

b) Usi regolati: UT2/1 – UT 3/1: negli edifici di categoria “A1” – “A2” – “A3” sono ammessi al piano interrato, terreno e primo; negli altri piani, per gli edifici A2 – A3 tali cambi d'uso sono subordinati a validazione dirigenziale di verifica del rispetto dei valori di tutela della categoria di appartenenza dell'immobile.

3. Per gli immobili classificati “aree a servizi” dalla tav. 4A e 4B- *Disposizioni per la qualità urbana*, si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. Per tali immobili esistenti di proprietà privata, qualora ~~venga meno la proprietà~~ non abbiano concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI e ~~funzione pubblica~~salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, è sempre ammesso il cambio d’uso ~~a residenza~~in applicazione dei precedenti commi 1 e ~~alle altre destinazioni~~2. In caso di dismissione della funzione esistente alla data di adozione del primo PI, sugli immobili esistenti di proprietà privata che hanno concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI, il cambio di destinazione d’uso ~~regolate, previo~~verso una categoria urbanistica diversa dai servizi è subordinato alla approvazione di una variante al PI, anche mediante piano integrato, ed al pagamento del contributo di cui all’art. 157. La modifica della tipologia di servizio è subordinata a convenzionamento con il comune con la procedura prevista dall’art. 117.Le destinazioni d’uso ammesse e quelle regolate sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme tecniche sui fronti commerciali approvate *con deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 “Urbanistica - adozione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attività commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali*.”, riportate nell’allegato 1 del prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale. Non sono in ogni caso da considerare concorrenti al dimensionamento del PRC, gli edifici ricompresi in zone destinate a servizi della città pubblica che, alla data di adozione del PAT: a) fossero adibiti ad abitazioni collettive (collegi, conventi, seminari, e tipologie assimilate ai sensi del comma 15, art. 12 delle presenti NTO, ecc.); b) in tutti i casi in cui non rientrino nelle definizioni di opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell’art. 19 delle presenti norme; c) gli edifici pubblici oggetto di procedimento di dismissione ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Agli stessi si applica l’art. 1, comma 431 della legge 30 dicembre 2018, n. 145. (OSS 76 approvazione var 29)

4. Negli interventi al di sopra della soglia minima di rilevanza deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme dell’art. 21. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico. Per la Città storica diffusa tale previsione è riferita agli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari.

5. I cambi di destinazione d’uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all’interno dell’intervento, devono concorrere alla realizzazione del sistema comunale dei servizi per la sosta, ferma restando l’applicazione degli artt. 15,17 e 24 delle presenti norme.

6. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza

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

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

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

Capo 5 - La città storica diffusa: centri storici minori

Art. 84 – Disposizioni specifiche per i centri storici minori

I "Centri Storici Minori" ~~disciplinati dal PI~~ sono~~:~~ individuati nelle tavole del PI.

~~*Avesa*~~

1. ~~*San Martino*~~
2. ~~*Quinzano*~~
3. ~~*Villa*~~
4. ~~*Parona*~~
5. ~~*Poiano*~~
6. ~~*Misturin*~~
7. ~~*Cà Nova Poiano*~~
8. ~~*Clocego – Figaretto*~~
9. ~~*Quinto*~~
10. ~~*Marzana*~~
11. ~~*San Michele extra*~~
12. ~~*San Felice Extra*~~
13. ~~*Novaglie*~~

14. ~~*Nesente*~~
15. ~~*Santa Maria in Stelle*~~
16. ~~*Gazzego*~~
17. ~~*Casette*~~
18. ~~*Mizzole*~~
19. ~~*Campagnola*~~
20. ~~*Peroni*~~
21. ~~*Scaranzi*~~
22. ~~*Moruri*~~
23. ~~*Monari*~~
24. ~~*San Zeno*~~
25. ~~*Santa Lucia*~~
26. ~~*Palazzo*~~
27. ~~*Magrano*~~
28. ~~*Montorio*~~

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

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

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

Art. 85 – Centri storici minori: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale.

2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, vige la seguente disciplina funzionale:

a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/3; UT3/2,; UT5;

b) Usi regolati: UT2/1 – UT 3/1: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi al piano interrato, terreno e primo; negli altri piani tali cambi d'uso sono subordinati a validazione

dirigenziale di verifica del rispetto dei valori di tutela della categoria di appartenenza dell'immobile.

3. Per gli immobili classificati “aree a servizi” dalla tav. 4A e 4B- *Disposizioni per la qualità urbana*, si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. ~~Per tali immobili, qualora venga meno la proprietà e funzione pubblica, è sempre ammesso il cambio d’uso a residenza e alle altre destinazioni d’uso regolate, previo pagamento del contributo di cui all’art.157~~Per tali immobili esistenti di proprietà privata, qualora non abbiano concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI e salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, è sempre ammesso il cambio d’uso in applicazione dei precedenti commi 1 e 2. In caso di dismissione della funzione esistente alla data di adozione del primo PI, sugli immobili esistenti di proprietà privata che hanno concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI, il cambio di destinazione d’uso verso una categoria urbanistica diversa dai servizi è subordinato alla approvazione di una variante al PI, anche mediante piano integrato, ed al pagamento del contributo di cui all’art. 157. La modifica della tipologia di servizio è subordinata a convenzionamento con il comune con la procedura prevista dall’art. 117.

Art. 86 – ABROGATO

Art. 87 – ABROGATO

Art. 88 – ABROGATO

Art. 89 – ABROGATO

Art. 90 – ABROGATO

Capo 6 – Altre componenti: sistema dei Forti Ottocenteschi

Art. 91 - Il sistema dei forti distaccati

1. Il sistema fortificato di Verona comprende nello spazio esterno alla cinta magistrale, parte in zona pianeggiante e parte in contesti collinari, ~~31~~trentuno Forti che formavano l'imponente sistema di difesa della piazzaforte asburgica, come individuati e rappresentati nella tavole del PI.

2. Il sistema dei Forti documenta in modo esemplare l'attitudine dei progettisti absburgici al tema dell'"ambientazione" della lettura e dell'interpretazione dei caratteri del territorio che oggi leggiamo come fusione tra architetture e paesaggio. Consapevoli che le Fortificazioni collinari e montane fossero situate in posizioni strategiche per il controllo anche visivo del territorio studiavano attentamente le complesse relazioni paesaggistiche sia per ragioni funzionali, balistiche, di reciproco fiancheggiamento, sia per la loro cultura, appartenente a pieno titolo al romanticismo mitteleuropeo.

3. Il sistema delle fortificazioni si distingue in:
   a) Fortificazioni collinari e opere complementari della cinta magistrale
   1. Forti collinari e Forti avanzati di pianura (1837 – 1843) localizzati in Sinistra d'Adige :
      - Torri Massimiliane n. 1, 2, 3, 4
      - Forte Sofia
      - Forte San Leonardo
      - Forte San Mattia
      - Forte Biondella
      - Forte Gazometro

   Destra d'Adige~~.~~:
      - Forte San Procolo

   2. Difese della stazione di Porta Vescovo (1857 – 1859) localizzati in Sinistra d'Adige :
      - Recinto difensivo della Stazione Ferroviaria di Porta Vescovo

   b) **Forti distaccati del primo campo trincerato di pianura** (1848 - 1856; 1859) localizzati in Destra d'Adige
      - Forte Chievo
      - Forte Croce Bianca
      - Forte Spianata
      - Forte San Zeno
      - Forte San Massimo
      - Forte Fenilone
      - Forte Santa Lucia
      - Forte Palio
      - Forte Porta Nuova
      - Torre Tombetta
      - Forte Santa Caterina

   Sinistra d'Adige
      - Forte San Michele

   c) **Forti distaccati del secondo campo trincerato** (1859 - 1861) localizzati in Sinistra d'Adige
      - Batteria annessa al Castello di Montorio
      - Forte Preara Destra d'Adige
      - Forte Parona
      - Forte Lugagnano
      - Forte Dossobuono
      - Forte Azzano
      - Forte Tomba

   d) **Completamento del secondo campo trincerato: i Forti in stile semipermanente** (1866)

Destra d'Adige
- Forte Ca' Vecchia
Sinistra d'Adige
- Forte Ca' Bellina (Emend. N. 246-Bertucco)

Art. 92 - Recupero del sistema dei Forti distaccati

1. Il Comune promuove forme concorsuali di idee e di progettazione per il recupero generale ed unitario del sistema dei Forti distaccati e dei relativi "tematismi" nonché la formazione di Accordi ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 secondo i criteri generali indicati a seguire.

2. Il sistema Fortificato di Verona presenta una struttura unitaria e complessa che coinvolge il territorio circostante e proprio per tale complessità gli interventi su tale apparato vanno progettati sulla base di criteri che:

   a) da un lato considerino il "Forte" ed il suo ambito di pertinenza;

   b) dall'altro, in una visione più ampia e d'insieme, considerino le relazioni tra i singoli "Forti" (quali appartenenti ad un sistema preciso e ben definito) e tra il "Forte" (come sistema storico) e la città ed il territorio nel loro contesto più ampio.

3. **Interventi sul "Forte" in quanto manufatto**:

   a) al fine della conservazione del manufatto sono ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo;

   b) al fine di una loro valorizzazione e recupero funzionale ulteriori interventi sono da definirsi sulla base di progettazione specifica, concertata con gli Enti preposti alla salvaguardia, la proprietà, gli utilizzatori, e l'Amministrazione.

4. **Interventi sull'ambito di pertinenza del Forte: devono essere finalizzati al recupero del contesto ambientale e paesaggistico in cui il Forte si inserisce.**

   a) gli interventi sulle pertinenze esterne del Forte dovranno qualificare l'ambito collinare e di pianura, spesso oggi occultato dalla forestazione, attraverso il recupero delle relazioni visive che in origine erano elemento strategico dominante sul paesaggio della città da parte del Forte.

   b) gli interventi dovranno prevedere un possibile utilizzo delle aree di pertinenza a scopo culturale-ricreativo, nel rispetto dei segni e dei manufatti storici esistenti.

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

5. **Relazioni tra i singoli "Forti"**: quali componenti di un sistema storico di ruoli e funzioni; a tal fine vanno attivate iniziative volte a:

   a) promuovere il recupero del sistema dei percorsi di collegamento tra i singoli Forti, nell'ambito di progetti di valorizzazione culturale e turistica del sistema storico;

   b) recuperare anche con finalità di interesse collettivo, e renderli accessibili come opera di speciale interesse storico e monumentale.

6. **Relazioni del "Forte" con il contesto**:

migliorare la fruizione del Forte attraverso interventi di recupero del sistema di percorsi di carattere storico, naturalistico tra il sistema insediativo ed il Forte e di brani di paesaggio interessati dalla sua presenza.

7. Il sistema dei Forti necessita di un approccio globale per lo sviluppo di iniziative finalizzate al recupero degli stessi.

8. Una progettualità globale potrà ammettere soluzioni che affronteranno differenti tematismi del sistema attuabili anche per parti, nell'ottica altresì del recupero dei forti come rete di osservatori del paesaggio.

9. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il contesto in cui il Forte si inserisce e con i caratteri storici dei singoli manufatti, nell'obiettivo di recuperare e valorizzare progressivamente il sistema fortificato nel suo complesso.

10. ~~Gli interventi specifici potranno essere attuati dai singoli soggetti in funzione delle disponibilità di risorse e di una specifica programmazione, in applicazione delle procedure di cui all'art. 68.~~

11. ~~Nelle more di attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 10,~~ Sui Forti oggetto del presente capo potranno essere assentiti interventi di restauro e conservativi finalizzati alla ~~valorizzazione delle attuali funzioni ed alla~~ eliminazione di eventuali elementi o condizioni di degrado, previa autorizzazione della Soprintendenza.

12. Mediante permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi ulteriori compatibili con la tutela storico culturale ed architettonica dell'immobile, previa approvazione del progetto da parte della Soprintendenza. La modifica della destinazione d'uso o l'inserimento di nuove funzioni è subordinato alla autorizzazione della Soprintendenza ed alla stipula di una convenzione tra soggetto proponente e Comune di Verona con le finalità ed i contenuti previsti dall'art. 117 delle presenti norme.

13. Nel caso l'immobile oggetto d'intervento sia di proprietà comunale e la Giunta Comunale sia competente ad esprimersi sul rilascio di concessione in uso a terzi, lo stesso organo sarà anche competente ad approvare, nei casi previsti e compatibilmente con le previsioni del PAT e del PI, il progetto e lo schema di convenzione per l'utilizzo del bene, al fine di disciplinare lo specifico interesse pubblico di volta in volta in rilievo.

Capo 7 - Altre componenti: gli edifici di valenza ambientale

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

1. Il P.I. individua negli elaborati di piano ed nel repertorio normativo gli edifici di valore ambientale.

2. Trattasi di edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e, qualora individuata dal PI, della relativa area di pertinenza.

3. Gli interventi sugli edifici di valore ambientale e sulla relativa area di pertinenza, qualora perimetrata, sono regolati dalle disposizioni di cui al capo 2 – La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia. Qualora l'area di pertinenza di tali edifici non sia perimetrata, la stessa conserva la propria potenzialità edificatoria, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dalle norme del tessuto ~~della città esistente~~degli ambiti di urbanizzazione consolidata in cui ricade, ~~fatta salva la detrazione della SUV~~al netto dell'edificio esistente. Eventuali variazioni alla perimetrazione dell'area di pertinenza sono soggette a validazione dirigenziale previa analisi filologica, ai sensi dell'art. 74, comma 2 e seguenti.

Aree scoperte

4. Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. quali:

    a) prevedere il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;

    b) prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

    c) sostituzione di eventuali pavimentazioni incongrue con l'impiego di materiali tradizionali ovvero con sistemazioni a verdi;

    d) la sistemazione dell'area a parco, orto, giardino mediante inserimento di alberature, stradelli pedonali.

Art. 94 - Destinazioni d'uso

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

Capo 8 – Edifici del sistema insediativo storico identificati come "Liberty~~" ed~~", "Architetture del Novecento" e "Ville Venete~~""~~".

Art. 95 – Disposizioni specifiche

1. Il P.I. individua tra le componenti del sistema insediativo storico:

   a) ***Edifici "Liberty":*** edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e relativa area di pertinenza realizzati tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900.

   b) ***Architetture del Novecento***: edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della produzione architettonica del Novecento e/o individuati dal PTRC.

   c) Le **Ville Venete** di cui all'art. 40 della L.R. 11/04.

2. Gli interventi sugli edifici e sulla relativa area di pertinenza, qualora perimetrata, sono regolati dalle disposizioni di cui al capo 2 – La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia. Qualora l'area di pertinenza di tali edifici non sia perimetrata, la stessa conserva la propria potenzialità edificatoria, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dalle norme del tessuto della ~~città esistente~~ambiti di urbanizzazione consolidata in cui ricade, ~~fatta salva la detrazione della SUV~~al netto dell'edificio esistente. Eventuali variazioni alla perimetrazione dell'area di pertinenza sono soggette a validazione dirigenziale previa analisi filologica, ai sensi dell'art. 74, ~~commi~~ **comma** ~~**(Oss. 58FT.7)**~~ 2 e seguenti.

3. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per le eventuali Unità Edilizie presenti prive di valore culturale e/o non classificate, viene attribuita la classificazione prevista dalla "Categoria A5".

Caratteri tipologici

4. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri:

   a) mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario gli elementi compositivi e di finitura degli edifici con particolare riferimento ai punti indicati di seguito in ragione della rilevanza dell'opera;

   b) mantenere e/o recuperare per quanto possibile l'organizzazione e le sistemazioni originali degli spazi di pertinenza;

5. **Intonaci**: È da preferire la conservazione mediante pulitura degli intonaci esistenti rappresentanti la patina storica dell'edificio, anche integrando le parti mancanti con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle degli intonaci esistenti.

   Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti è ammesso il loro rifacimento:

   - mantenendo gli impianti compositivi tradizionali di facciata e gli apparati decorativi;

   - in presenza di fronti unitari con elementi di ornato parzialmente esistenti, è ammessa l'integrazione attraverso l'inserimento o il ripristino dei mancanti.

   Non è consentito trasformare a faccia vista le facciate originariamente intonacate e viceversa.

6. **Coloriture**: Preferibilmente devono essere riferiti a tracce di coloritura originale reperibili sulle facciate o in documentazione storica archivistica-iconografica comprovante la tinteggiatura dell'impianto.

   Se riferibili a modalità di finitura caratteristiche dell'epoca dell'edificio, sono ammesse anche coloriture policromatiche al fine di evidenziare le differenti scansioni compositive della facciata.

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

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

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

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

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

12. **Serramenti (esterni)**: Il sistema dei serramenti costituisce un importante elemento di caratterizzazione delle facciate storiche. La loro forma, il ritmo delle bucature, le tecniche di oscuramento, il colore, costituiscono finiture che avvalorano più di altri componenti l'autenticità di un edificio ed i suoi caratteri architettonici.

    Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della solzione progettuale originaria.

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

Art. 96 – Destinazioni d'uso

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

Capo 9 – Edifici e siti di interesse archeologico-industriale

Art. 97 - Disposizioni specifiche

1. Il PI individua, anche sulla base delle previsioni del PTRC, quali edifici e siti di interesse archeologico – industriale i manufatti e le aree testimoni della cultura industriale che costituiscono patrimonio culturale per il loro valore storico, tecnologico, architettonico e paesaggistico.

2. Gli interventi sugli edifici sulla relativa area di pertinenza, qualora perimetrata, sono regolati dalle disposizioni di cui al capo 2 – La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia. Qualora l'area di pertinenza di tali edifici non sia perimetrata, la stessa conserva la propria potenzialità edificatoria, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dalle norme del tessuto della ~~città esistente~~ambiti di urbanizzazione consolidata in cui ricade, ~~fatta salva la detrazione della SUV~~al netto dell'edificio esistente. Eventuali variazioni alla perimetrazione dell'area di pertinenza sono soggette a validazione dirigenziale previa analisi filologica, ai sensi dell'art. 74, 2 e seguenti.

3. Il recupero di tali beni archeologico-industriali è funzionale in una prospettiva di sviluppo locale e di valorizzazione del territorio a scopo turistico culturale.

4. Pertanto~~.~~ gli interventi sui manufatti devono essere preceduti da una analisi sui caratteri degli edifici e siti che evidenzi specificatamente i seguenti valori:

    a) Il contesto ambientale e paesaggistico in cui il bene è inserito;

    b) le tecniche costruttive impiegate per la realizzazione dell'edificio, i materiali utilizzati, i caratteri stilistici ed architettonici caratterizzanti;

    c) i processi produttivi, determinati dallo sfruttamento di una fonte di energia per l'azionamento di macchinari specifici per la lavorazione dei materiali e la realizzazione dei prodotti;

    d) i caratteri identitari, ovvero l'insieme dei fattori ambientali, storici, socio-culturali che si sono sedimentati nella comunità e nelle istituzioni locali;

    e) gli elementi connessi all'organizzazione ed alla cultura del lavoro, le opere sociali o strutture di servizio (uffici, laboratori, ristori, alloggi).

5. Coerentemente con l'analisi il progetto individua tra quelle ammesse le funzioni attuali compatibili in grado di mantenere e valorizzare gli elementi di valore documentario.

6. Oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia derivante dalla categoria attribuita sono subordinati al rispetto delle indicazioni di cui al presente articolo.

Caratteri tipologici

7. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri in relazione alla rilevanza degli elementi documentari rilevati:

    a) mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario, gli elementi compositivi di finitura

degli edifici in ragione della rilevanza dell’opera;

b) mantenere e/o recuperare per quanto possibile la leggibilità dell’organizzazione e delle sistemazioni originali, degli spazi di pertinenza, ed il ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale.

Art. 98 - Destinazioni d'uso

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

Capo 10 – Corti Rurali

Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali

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

Caratteri tipologici degli edifici

4. Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indirizzi:
    a) rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
    b) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
    c) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
    d) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base delle seguenti prescrizioni:
    a) le coperture dovranno essere realizzate con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
    b) le murature perimetrali avranno finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
    c) le scale dovranno essere disposte solo all'interno dell'edificio;
    d) sono vietati nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici;
    e) le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili), ovvero con murature tradizionali o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva scelta tra le specie locali. Le recinzioni dovranno essere limitate all’area di pertinenza dei fabbricati.
6. Sono ammesse:
    a) logge interne al perimetro del fabbricato;
    b) possibilità di realizzare portici in aderenza di superficie non superiore al 20% dell'unità immobiliare esistente al piano terra, camini esterni sporgenti dalle pareti perimetrali;
    c) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile, amovibili, nei limiti di cui all'art. 9.
    d) la realizzazione di parcheggi interrati P1 nelle aree di pertinenza dell'edificio o, se insufficienti, anche al di fuori dell'ambito della corte.

Aree scoperte

7. Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti delle corti, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. quali:

   a) prevedere il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;

   b) prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

   c) garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;

   d) garantire interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;

   e) garantire la salvaguarda della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;

   f) prevedere la conservazione delle aie o "*selese*" presenti nelle corti Le nuove pavimentazioni devono avere caratteristiche e materiali della tradizione rurale.

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

1. Nelle corti rurali, fermo restando l'obbligo di rispettare le prescrizioni ed i limiti disciplinati nella categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela dell'unità edilizia, sono ammessi i seguenti interventi diretti:

   a) Gli interventi di recupero, l'eventuale aumento del volume residenziale ammesso nell'unità edilizia dell'art. 71, comma 2 del PI e l'aumento del numero di unità abitative, purché ciò avvenga senza modificare la destinazione d'uso dell'immobile legittimamente preesistente;

   b) Il recupero a destinazione residenziale UT1 comprese le attività ricettive complementari di BB nonché le locazioni turistiche della parte non residenziale presente nella corte, fino ad un limite massimo di 400 mq. di SUL per ciascuna unità edilizia

   c) l'ampliamento, per una sola volta, per usi agrituristici - ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente – dell'intero edificio fino a 400 mq. di SUL, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla presentazione, unitamente al progetto edilizio, dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi all'intera unità di intervento.

3. Negli interventi di cui al comma 1 devono essere rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 71, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile.

4. Interventi ulteriori a quelli previsti dal precedente comma 1, sono subordinati all'approvazione

di un accordo in variante al PI ai sensi dell'art. 6 o 7 e 18 della L.R. 11/2004 ed all'inserimento nel PI operativo; nell'ambito di tali progetti può essere ammessa, previa verifica del dimensionamento del PAT, anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente verso una nuova destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio.

5. ABROGATO

6. Per gli immobili classificati dalla tav. 4C "*aree a servizi*" si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti.

Titolo II - Disposizioni per il sistema insediativo

Capo 1 – ~~La Città esistente~~Gli ambiti di urbanizzazione consolidata

Art. 101 – Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo ~~della Città esistente~~degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

1. ~~1.~~ Nei Tessuti insediativi ~~della Città esistente~~degli Ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal P.I., salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme specifiche di zona o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme e dal repertorio normativo, sugli edifici esistenti sono sempre ~~ammessi:~~ammessigli interventi come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e succ. modificaz.

   ~~a) Manutenzione ordinaria MO;~~

   ~~b) Manutenzione straordinaria MS;~~

   ~~c) Restauro e risanamento conservativo RC;~~

   ~~d) Ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati anche con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente e rispetti quanto previsto~~ Quando le disposizioni di cui al comma ~~2. Per le parti eventualmente realizzate al di fuori della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente devono essere rispettate le norme sulle distanze, l'indice di permeabilità,~~1 ammettano il ~~rapporto di copertura, il numero di piani indicato nelle norme di tessuto, fatto salvo il mantenimento del numero di piani esistente se superiore.~~

~~2. Nei tessuti sono ammessi frazionamenti o cambi d'uso di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:~~

   ~~a) i nuovi usi rientrino nella~~cambio di destinazione d'uso, questo è ammesso con le limitazioni previste dalla disciplina funzionale~~;~~

~~b) ABROGATO~~

~~c) ABROGATO~~

   ~~d)~~ del tessuto insediativo di appartenenza. Le nuove unità residenziali ~~abbiano~~ricavate dal frazionamento di edifici esistenti, fatta eccezione per le abitazioni collettive, non possono avere una Superficie Utile Lorda (SUL) ~~non~~ inferiore a 45 mq.

2. ~~e) ABROGATO~~

3. ~~f)~~ Le attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico UT6 sono sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità.

4. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme.

5. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004.

6. Le nuove destinazioni UT7 servizi privati di interesse collettivo sono ammesse esclusivamente se localizzate nelle tavole 4 o 5 del PI o previste nei repertori normativi.

7. Gli interventi eccedenti i limiti di cui ~~al precedente comma 1, lett. c e d, gli interventi che comportino incremento delle unità immobiliari, modifica della destinazione d'uso, ampliamenti della SUL legittimamente preesistente e nuove costruzioni sono consentiti~~ai commi precedenti, salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme di Tessuto~~,~~ o dai repertori normativi, possono essere assentiti con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei precedenti articoli da 11 a 18.

8. ~~3. Qualora il PI preveda un indice fondiario superiore a quello massimo ammesso dal precedente PRG, la facoltà di avvalersi da parte dell'avente titolo di tale indice maggiore è subordinata ad accordo con il Comune ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, in forma di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.~~

9. ~~4. L'incremento di edificabilià concesso in sede di pi~~Fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle aree in cui il PI prevede la variazione delle previsioni urbanistiche rispetto al ~~prg~~ previgente ~~e' soggetto proporzionalmente alla SUL in progetto,~~PRG con incremento della potenzialità edificatoria, il rilascio dei titoli abilitativi é subordinato al versamento del contributo ~~di sostenibilita'~~straordinario perequativo previsto ~~all'art~~dall'art. 157 ~~come forma di concorso per la sostenibilità territoriale dell'incremento di edificabilità attribuita delle presenti norme e precisato nell'accordo.~~delle presenti norme.

10. ~~5.~~ I proventi derivanti dal contributo di sostenibilità, di cui al precedente comma, sono versati in un fondo vincolato del Comune destinato a finanziare l'acquisizione di aree e la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e di servizi, prioritariamente nella circoscrizione di riferimento.

11. ~~6.~~ Nei successivi articoli, ferme restando le precedenti disposizioni generali, vengono definiti per ogni tessuto insediativo esistente:

a) Il **tipo morfologico-edilizio e funzionale**;

b) le **categorie funzionali**: la norma individua gli Usi non ammessi e gli Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso compatibili con il tessuto edilizio, ma con limitazioni percentuali rispetto alla SUL complessiva, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi;

c) gli **indici stereometrici** e le **densità edilizie**;

d) la **disciplina degli interventi edilizi** contenente: le specifiche modalità di intervento, i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica relativi anche alla disciplina morfologica e tipologica, di riordino urbanistico edilizio e di nuova costruzione;

e) *la* ***disciplina ecologica ed ambientale****,* relativa alle dotazioni di alberature e arbusti (DA e Dar) e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione per ogni metro quadro di superficie di riferimento come indicata al precedente art. 08/comma 1/punto 07.

12. ~~7.~~ All'interno dei tessuti, negli ambiti disciplinati da previgenti accordi di programma, PIRUEA, PUA e PEEP, si applica la disciplina speciale di detti strumenti di pianificazione come disposto all'art. 181 - Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI.

13. ~~8.~~ Il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. d) della L.R. 11/2004, individua all'interno dei tessuti insediativi gli ambiti la cui attuazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo o al convenzionamento di un comparto urbanistico. I progetti di PUA o di comparto sono redatti applicando gli indici stereometrici e le norme del tessuto insediativo in cui ricadono oltre ad eventuali previsioni puntuali inserite nel repertorio normativo; le dotazioni di opere di urbanizzazione e di servizi sono quelle previste ai precedenti capi 2 e 3 del titolo primo. Negli ambiti individuati dal presente comma, l'indice territoriale coincide con l'indice fondiario attribuito al tessuto; l'indice fondiario sui singoli lotti è definito dal PUA o dalla convenzione del comparto.

14. ~~9.~~ All'interno dei tessuti insediativi ~~della città esistente~~ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata le medie e grandi strutture di vendita legittimamente esistenti ed autorizzate prima dell'adozione del PI, sono confermate; nell'ambito ~~del~~della SUL legittimamente preesistente a destinazione commerciale possono essere autorizzate diverse articolazioni dei settori merceologici nel rispetto delle norme in materia di dotazioni di standards edilizi ed urbanistici, di pianificazione della mobilità e di programmazione della rete di vendita regionale e comunale.

15. ~~10.~~ All'interno dei tessuti di cui agli artt. da 103 a 107 ~~gli~~, negli interventi di sopraelevazione e nuova costruzione l'altezza massima non ~~potranno~~ può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (intesi come presenti in un cerchio di raggio massimo di 80 m. attorno all'edificio in questione), con la eccezione degli edifici che formino oggetto di PUA, di schede norma o di previsioni puntuali nel repertorio normativo di PI, con previsioni planovolumetriche.

16. ~~11.~~ L'attuazione delle previsioni dei tessuti può sempre essere ricompresa in un PUA qualora già previsto dal PI in un ambito contiguo per garantire una maggiore qualità ed integrazione delle soluzioni progettuali, senza alcun limite all'estensione dell'ambito soggetto a PUA.

17. ~~12.~~ In tutta la zona territoriale n. 7 Borgo Roma – Santa Lucia definita come Ambito Omogeneo nella Mappa dei Valori Immobiliari riportata nell'art. 157 è ammesso l'acquisto dei crediti edilizi generati dalle aree di “Parco San Giacomo” e “Polo Fieristico” (come risultanti dal Registro dei Crediti Edilizi), nei limiti del 25% in più rispetto agli indici dei tessuti e/o dalla SUL attribuita alle Schede Norma, escludendone comunque l'utilizzo per l'uso commerciale UT2 nell'area di atterraggio.

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

1. ABROGATO

2. Fatte salve diverse previsioni nelle norme di tessuto e nel repertorio normativo ed i casi di cui ai successivi commi, la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico non può essere inferiore ad un minimo di m. 5 (cinque).

3. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del ~~PI~~primo PI approvato con DCC n. 91/2011, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, a maggiore o minore distanza rispetto a quella prevista dal precedente comma 2, il Dirigente può imporre o autorizzare con provvedimento motivato – mediante validazione o nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo abilitativo su richiesta documentata dell'avente titolo, l'edificazione sull'allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada.

4. Il PI determina, con apposita grafia negli elaborati grafici~~,~~ (compresi i masterplan di coordinamento), gli allineamenti che devono essere obbligatoriamente mantenuti rispetto alle strade riconosciute dal PI quale viabilità principale urbana.

5. Le distanze minime e gli allineamenti urbani devono essere obbligatoriamente osservati:

   a) nelle nuove costruzioni;

   b) negli gli interventi di ristrutturazione edilizia per le parti poste all'esterno della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente.

6. Il PI disciplina le minori distanze ammesse rispetto a quelle previste dai precedenti

commi:

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente negli accordi ex art. 6 e 7 della LR 11/2004, nei masterplan di coordinamento, nelle schede norma, nel repertorio normativo e/o nelle tavole di piano.

7. In caso di ampliamento degli edifici esistenti il Dirigente può, con provvedimento motivato ed in deroga alle previsioni di cui ai commi precedenti, consentire il mantenimento dei posizionamenti preesistenti qualora vengano dimostrati dal progettista, con apposita perizia, i limiti tecnici o di organizzazione tipologica che rendano impossibile l'intervento in tutto o in parte nel rispetto della norma.

Capo 2 – I Tessuti ~~della Città esistente~~degli ambiti di urbanizzazione consolidata

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

~~**Tipo morfologico-edilizio e funzionale:** trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano.~~

~~La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; nonche' il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.~~

1. ~~**Categorie funzionali**:~~

~~a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;~~

~~b) Usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.~~

~~3. **Densità edilizia**:~~

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

~~-Tca1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.~~

~~-TCa2: a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 2 e i 4 piani fuori terra.~~

~~-TCa3: a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edilizio con altezze generalmente inferiori ai 2 piani fuori terra.~~

~~4. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**.~~

~~TCa1: UF = 1.2 mq/mq~~

~~Hmax= 5 piani fuori terra~~

~~RC = 30% SF~~

~~TCa2: UF = 0.9 mq/mq~~

~~Hmax= 4 piani fuori terra~~

~~RC = 30% SF~~

~~TCa3: UF = 0.6 mq/mq~~

~~Hmax= 2 piani fuori terra~~

~~RC = 40% SF~~

~~A - Nuove costruzioni:~~

~~Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.~~

~~B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):~~

~~-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;~~

~~-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.~~

~~C ABROGATO~~

~~D ABROGATO~~

~~5. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alla precedente lettera "A".~~

~~TCa1: IP = 30% SF~~

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

~~TCa2: IP = 30% SF~~

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

~~TCa3: IP = 40% SF~~

~~DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq~~

Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano. La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti, nonche' il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.
Categorie funzionali	a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; b) Usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:
	-Tca1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.
	-TCa2: a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 2 e i 4 piani fuori terra.
	-TCa3: a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edilizio con altezze generalmente inferiori ai 2 piani fuori terra.

Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCa1: UF = 1.2 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa2: UF = 0.9 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa3: UF = 0.6 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
	A - Nuove costruzioni: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.		
Disciplina ecologica ed ambientale (Interventi superiori alla lett. d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001)	TCa1: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa2: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa3: IP = 40% SF DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb)

Tipo morfologico-edilizio e funzionale: trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti:

-TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale.

-TCb Morfologico dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale;

2. **Categorie funzionali** di tessuto TCb funzionale:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;

- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore

3. **Categorie funzionali** di tessuto TCbM morfologico:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C

- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore

4. **Densità edilizia:** sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:

TCb1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.

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

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

5. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**

TCb1: UF = 1.2 mq/mq

Hmax= 5 piani fuori terra

RC = 30% SF

TCb2: UF = 0.9 mq/mq

Hmax= 4 piani fuori terra

RC = 30% SF

TCb3: UF = 0.6 mq/mq

Hmax= 2 piani fuori terra

RC = 40% SF

A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.

B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici.

C - ABROGATO.

D - ABROGATO.

6. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".

TCb1:

IP = 30% SF

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

TCb2:

IP = 30% SF

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

~~- TCb3:~~

~~IP = 40% SF~~

~~DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq~~

~~Art. –~~

<table>
<tr><td colspan="4">Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb)</td></tr>
<tr><td>Tipo morfologico-edilizio e funzionale</td><td colspan="3">trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti:

-TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale.

-TCb Morfologico dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale;</td></tr>
<tr><td>Categorie funzionali</td><td colspan="3">Categorie funzionali di tessuto TCb funzionale:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5;

- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore

Categorie funzionali di tessuto TCbM morfologico:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5;

- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Densità edilizia</td><td colspan="3">Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCb1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCb2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCb3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l’elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani fuori terra.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.</td><td>TCb1: UF = 1.2 mq/mq

Hmax= 5 piani fuori terra

RC = 30% SF</td><td>TCb2: UF = 0.9 mq/mq

Hmax= 4 piani fuori terra

RC = 30% SF</td><td>TCb3: UF = 0.6 mq/mq

Hmax= 2 piani fuori terra

RC = 40% SF</td></tr>
<tr><td colspan="3">A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.

B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell’ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell’edificio oggetto di intervento. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere</td></tr>
</table>

	realizzato compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici		
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCb1: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCb2: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCb3: IP = 40% SF DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

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

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

1. **Categorie funzionali**:

   usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C

   usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Nel caso di realtà esistenti di uniche unità immobiliari su singolo lotto, ove non possibile realizzare il frazionamento in grado di garantire gli standard minimi delle U.I. (comprensivi dei necessari beni comuni) e il rispetto della complementarietà e non prevalenza della destinazione, è permesso il cambio d'uso da residenziale ad altre destinazioni per il 100% della SUL esistente.

2. **Densità edilizia:** sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:

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

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

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

3. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**:

   - TCc1: UF = 1.0 mq/mq
     - Hmax= 5 piani fuori terra
     - RC = 40% SF
   - TCc2: UF = 0.7 mq/mq
     - Hmax= 4 piani fuori terra
     - RC = 40 % SF

~~- Tc3: UF = 0.5 mq/mq~~

~~- Hmax= 2 piani fuori terra~~

~~- RC = 40% SF~~

~~A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:~~

~~Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.~~

~~B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):~~

~~-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;~~

~~-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.~~

~~C – ABROGATO~~

~~D -ABROGATO~~

4. ~~**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".~~

~~- TCc1: IP = 40% SF~~

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

~~- TCc2: IP = 40% SF~~

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

~~- TCc3: IP = 50% SF~~

~~DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq~~

Art. – 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, con insediamenti prevalentemente caratterizzati da tipologie edilizie a torre, in blocco o in linea organizzati su una maglia regolare di lotti il cui disegno complessivo restituisce la dimensione urbana della cortina continua.
Categorie funzionali	usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Nel caso di realtà esistenti di uniche unità immobiliari su singolo lotto, ove non possibile realizzare il frazionamento in grado di garantire gli standard minimi delle U.I.

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">(comprensivi dei necessari beni comuni) e il rispetto della complementarietà e non prevalenza della destinazione, è permesso il cambio d'uso da residenziale ad altre destinazioni per il 100% della SUL esistente.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Densità edilizia</td><td colspan="3">1. Densità edilizia: sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCc1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCc2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.</td></tr>
<tr><td colspan="3">TCc3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l’elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.</td><td>TCc1: UF = 1.0 mq/mq

Hmax= 5 piani fuori terra

RC = 40% SF</td><td>TCc2: UF = 0.7 mq/mq

Hmax= 4 piani fuori terra

RC = 40 % SF</td><td>Tc3: UF = 0.5 mq/mq

Hmax= 2 piani fuori terra

RC = 40% SF</td></tr>
<tr><td colspan="3">A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell’ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell’edificio oggetto di intervento.</td></tr>
<tr><td>Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere “A”.</td><td>TCc1: IP = 40% SF

DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq</td><td>TCc2: IP = 40% SF

DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq</td><td>TCc3: IP = 50% SF

DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq</td></tr>
</table>

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

Tipo morfologico-edilizio e funzionale : trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di cararattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.

1. **Categorie funzionali**:

   - usi non ammessi: UT2/0, UT2; UT3/2; UT4; UT5; UT6/B; UT6/C;

   - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

2. **Densità edilizia:** E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:

   TCd3 a bassa densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3.

3. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**:

   TCd3: UF = 0.3 mq/mq

   Hmax= 2 piani

   RC = 30% SF

   A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

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

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

   - Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

   - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

   C –ABROGATO

   D - ABROGATO.

4. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".

~~TCd3: IP = 60% SF~~

~~DA e DAr= 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq~~

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	**Tipo morfologico-edilizio e funzionale** : trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di cararattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.
Categorie funzionali	- usi non ammessi: UT2/0, UT2; UT3/2; UT4; UT5; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	**Densità edilizia:** E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:
	TCd3 a bassa densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCd3: UF = 0.3 mq/mq Hmax= 2 piani RC = 30% SF
	A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1 B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 4.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCd3: IP = 60% SF DA e DAr= 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

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

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

1. **Categorie funzionali**:

   -usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;

   -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

2. **Densità edilizia**:

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

3. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi** : si confermano gli indici legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA.

   A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

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

   B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

      -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

      -la progettazione dell’ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell’edificio oggetto di intervento.

   C – ABROGATO

   D - ABROGATO

4. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere

~~"A".~~

~~TCe: IP = 30% SF~~

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

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali con dominante edificazione libera all'interno del lotto disposta secondo un progetto urbanistico e/o edilizio unitario. Questi tessuti sono spesso dotati di servizi, e si sono formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione e la casa a schiera a uno/due piani.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Si confermano i volumi e le SUL legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Si confermano gli indici legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA.
	A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Solo se ammissibili in attuazione delle previsioni di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCe: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani

Tipo morfologico-edilizio e funzionale: si tratta di aree edificate esistenti prevalentemente residenziali, non connesse alla conduzione del fondo, poste in territorio agricolo e/o ai margini della città. Sono caratterizzati da edilizia libera su lotto con tipologia uni-bi familiare.

1. **Categorie funzionali**:

-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;

-usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

2. **Densità edilizia** : densità relativamente basse (1/2 piani)

3. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi** :

Superficie minima del lotto = mq. 2.500

UF = 0.15 mq/mq

RC= 30%

Hmax = (2 piani)

DC = 9 mt

A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4.

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

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4., con esclusione della superficie minima del lotto.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - ABROGATO

~~D - ABROGATO~~

4. ~~**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".~~

~~IP = 60 % SF~~

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

Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	si tratta di aree edificate esistenti prevalentemente residenziali, non connesse alla conduzione del fondo, poste in territorio agricolo e/o ai margini della città. Sono caratterizzati da edilizia libera su lotto con tipologia uni-bi familiare.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	densità relativamente basse (1/2 piani)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Superficie minima del lotto = mq. 2.500 UF = 0.15 mq/mq RC= 30% Hmax = (2 piani) DC = 9 mt A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4. A1 - Nuove costruzioni su lotto parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 4., con esclusione della superficie minima del lotto. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 4. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	IP = 60 % SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 109 – Tessuto per attività produttive

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

1. **Categorie funzionali**:

-Usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne esercizi di vicinato e pubblici esercizi; **ad eccezione del comparto di Via della Chimica di cui al successivo comma 5; (Oss. 49)** UT4; UT5; UT6/A-B-C **da 1 a 9**;**(Oss. 58FT.11)**

-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)

2. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**:

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b)

DC = 6 mt. o H/2

A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3.

3. Per i lotti inedificati alla data di adozione del PI che rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento è assegnata al Consorzio ZAI.

E' prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio Zai nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "**Eco città del Crocione**". Il Consorzio Zai assume l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere il tutto gratuitamente al Comune.

I lotti inedificati alla data di adozione del PI che non rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, ma che risultano comunque funzionalmente connessi alle aree di cui sopra dotate di opere di urbanizzazione primaria possono prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il Consorzio ZAI medesimo.

4. Per quanto concerne il "Comparto urbanistico di via della Chimica" è prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio Zai. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio Zai assuma l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di un'opera compensativa consistente in una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq e di cedere il tutto gratuitamente al Comune.

   In tale comparto si ammette la seguente categoria funzionale:

   -usi regolati UT2-UT3 tutti, con la previsione di un unico alloggio per il custode come previsto al precedente comma 2.

   -usi non ammessi: tutti quelli non regolati.

5. La porzione di detto comparto destinata ad attività produttiva, comprensiva di aree a standard, non potrà superare il 40% della superficie complessiva del comparto.

   1_ Di seguito gli **Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi** all'interno del comparto per attività produttive e direzionali U3:

   UF=0,6 mq/mq

   RC=60% SF

   H max= 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva;massimo 2 piani per la

   parte destinata ad usi regolati dicui al punto 2, lett.b)

   DC=6 mt Q=H/2

   2_Di seguito gli **Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi** all'interno del comparto per attività U2:

   UF=1 mq/mq

   Hmax= 5 piani fuori terra

   RC=40% SF

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

   -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

   -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

   C –ABROGATO

   D - ABROGATO.

6. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3.

~~lettera "A":~~

~~a) IP = 20%~~

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

Art. 109 – Tessuto per attività produttive	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	-Usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne esercizi di vicinato e pubblici esercizi; **ad eccezione del comparto di Via della Chimica di cui al successivo comma 5;** UT4; UT5; -Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)
Densità edilizia	UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) DC = 6 mt. o H/2
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3. 1. Per i lotti inedificati alla data di adozione del PI che rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento è assegnata al Consorzio ZAI. E' prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio Zai nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "**Eco città del Crocione**". Il Consorzio Zai assume l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. I lotti inedificati alla data di adozione del PI che non rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, ma che risultano comunque funzionalmente connessi alle aree di cui sopra dotate di opere di urbanizzazione primaria possono prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il Consorzio ZAI medesimo. 2. Per quanto concerne il "Comparto urbanistico di via della Chimica" è prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio Zai. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio Zai assuma l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di un'opera compensativa consistente in una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. In tale comparto si ammette la seguente categoria funzionale: -usi regolati UT2-UT3 tutti, con la previsione di un unico alloggio per il custode come previsto al precedente comma 2. -usi non ammessi: tutti quelli non regolati. 3. La porzione di detto comparto destinata ad attività produttiva, comprensiva di aree a standard, non potrà superare il 40% della superficie complessiva del comparto.

	1_ Di seguito gli **Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi** all'interno del comparto per attività produttive e direzionali U3: UF=0,6 mq/mq RC=60% SF H max= 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva;massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati dicui al punto 2, lett.b) DC=6 mt Q=H/2 2_Di seguito gli **Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi** all'interno del comparto per attività U2: UF=1 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC=40% SF B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3, lettere "A".	a) IP = 20% b) DA e DAr =1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq

Art. 110 – Tessuti per attività integrate

~~**Tipo morfologico-edilizio e funzionale:** trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione con l'esclusione della sola funzione residenziale.~~

~~Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.~~

1. ~~**Categorie funzionali**~~:

~~-Usi non ammessi: non sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti a categorie funzionalidiverse da quelle legittimamente preesistenti.~~

~~-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)~~

~~Per gli edifici residenziali legittimamente esistenti che alla data di adozione del PI non risultino funzionalmente collegate o collegabili ad attività produttive, è~~

consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1).

2. **Disciplina degli interventi edilizi** ammessi.

A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Non sono ammesse.

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

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – ABROGATO

D – ABROGATO.

Art. 110 – Tessuti per attività integrate	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	1. trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione con l'esclusione della sola funzione residenziale. Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	-Usi non ammessi: non sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti a categorie funzionalidiverse da quelle legittimamente preesistenti. -Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato) Per gli edifici residenziali legittimamente esistenti che alla data di adozione del PI non risultino funzionalmente collegate o collegabili ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1).
Disciplina degli interventi edilizi ammessi	A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Non sono ammesse. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative

Tipo morfologico-edilizio e funzionale: si tratta di un tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività

artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione compresa la funzione residenziale.

Le Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

1. **Categorie funzionali**:

-usi non ammessi: UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013); UT2/3; UT5; UT6/C

2. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**:

UF = 0.7 mq/mq

RC= 60%

Hmax = 2 piani

DC = 6 mt

A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 3. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C –ABROGATO

D - ABROGATO.

3. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3. lettera "A":

IP = 20%

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

Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative

Tipo morfologico-edilizio e funzionale	1. si tratta di un tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione compresa la funzione residenziale. 2. Le Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013); UT2/3; UT5; ~~UT6/C~~
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi	UF = 0.7 mq/mq RC= 60% Hmax = 2 piani DC = 6 mt A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità sopra indicati. (OSS.7 approvazione var 29) B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 3. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alla precedente lettera "A":	IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq.

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

1. ~~**Tipo morfologico-edilizio e funzionale:** trattasi di ambiti circoscritti localizzati all'interno di tessuti esistenti caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico. La tipologia prevalente a padiglione ed edificio isolato pluripiano.~~

2. ~~**Categorie funzionali**:~~

   ~~usi non ammessi: UT1/1; UT5 ;UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013) e UT2/3 dove non specificamente localizzato~~

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

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

   ~~Non sono ammesse.~~

   ~~B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (non~~

~~cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):~~

~~-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;~~

~~-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.~~

~~C –ABROGATO~~

4. ~~D – ABROGATO.~~

Art. 112 - Ambiti per attività terziara, direzionale, commerciale, turistica	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di ambiti circoscritti localizzati all'interno di tessuti esistenti caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico. La tipologia prevalente a padiglione ed edificio isolato pluripiano.
Categorie funzionali	usi non ammessi: UT1/1; UT5 ;UT 2/2 (dove non specificamente localizzato con variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, sono comunque fatti salvi gli interventi consentiti dall'art. 2 comma 13 del Regolamento Regionale 1/2013) e UT2/3 dove non specificamente localizzato
Disciplina degli interventi edilizi ammessi	A - Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI: Non sono ammesse. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

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

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

2. ~~Questo tessuto è costituito da tre sistemi di aree:~~

~~1_il primo comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni;~~

~~2_il secondo riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli;~~

~~3_il terzo comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.~~

3. ~~Il **primo sistema (Ambito I)** di riqualificazione comprende i tessuti della ZAI storica posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave che presentano diffusi fenomeni di~~

~~dismissione o sottoutilizzo e per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensi le carenze dei quartieri limitrofi.~~

~~In queste aree si prevedono trasformazioni caratterizzate da funzioni prevalentemente commerciali, direzionali, ricettive, culturali turistiche e congressuali nonché funzioni metropolitane di eccellenza ad integrazione del distretto fieristico e del polo culturale~~

4. ~~Il **secondo sistema (Ambito II)** comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar.~~

~~Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.~~

~~La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.~~

~~Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obbiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.~~

5. ~~Il **terzo sistema (Ambito III)** è definito come tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali. Tali destinazioni sono sorte come quota del produttivo esistente o come insediamenti impropri. Le tipologie prevalenti sono a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.~~

~~Tale Ambito III è confermato nella funzione artigianale/industriale con limitate possibilità di integrazione con attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori.~~

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

~~**DISCIPLINA DEI SISTEMI :**~~

Art. 113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III) In tutti gli Ambiti sotto descritti le trasformazioni urbanistiche eccedenti la disciplina regolativa possono avvenire esclusivamente previo accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 ed il loro inserimento nel PI operativo quinquennale.	
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di un tessuto produttivo esistente caratterizzante la ZAI storica da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti nella programmazione quinquennale del PI. 2.Questo tessuto è costituito da tre sistemi di aree:

	– il primo comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni; – il secondo riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli; – il terzo comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.
Recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse	Ai fini del recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse, nelle aree con superficie territoriale inferiore a 3.000 mq con riferimento a lotti frazionati antecedentemente alla adozione della Variante 29, la precedente disciplina regolativa può essere sempre superata mediante intervento diretto convenzionato, in conformità con il PAT e i piani sovraordinati e coerentemente con la disciplina urbanistica operativa della città della trasformazione relativa al contributo di sostenibilità (art.157), alle classi perequative (art.158) e alla disciplina funzionale (art. 159).

Primo sistema (Ambito I)

Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano. La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti, nonchè il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono. Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.

Categorie funzionali	UT1 – Residenziale Destinazione d'uso regolata	1-Abitazioni 2 -Abitazioni collettive 3 -bed & breakfast	un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva. Su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente categoria nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.
	UT2 – Commerciale Destinazione d'uso regolata	UT2/0. Cu 0) : 1-Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (ammessi)	
		UT2/1. - (Cu B): 1 -esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 250; (ammessi) 2 - strutture di vendita medio piccole con superficie di vendita compresa tra mq 251 e 1.500 mq. (non ammesse); 3 -pubblici esercizi; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.	
		UT2/2. – (Cu M): 1 -Medie strutture di vendita medio grandi non alimentari con superficie di vendita compresa tra 1.501 mq. e 2500 MQ di superficie di vendita); (non ammesse)	
		UT2/3. - (Cu A): 1 -Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2.500 MQ di superficie di vendita) (non ammesse); 2 -Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq. 2.501 di superficie di vendita; (non ammesse) 3 -Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della	

		destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.
		UT2/4. (Cu M) Attività Logistica, quando sia utilizzata da un operatore commerciale per rifornire la propria rete distributiva o per distribuire direttamente al consumatore finale (ad esempio, e-commerce): in tal caso si tratta di funzione commerciale, intesa come fase del processo organizzativo dell'attività commerciale consistente nella distribuzione di prodotti finiti da vendere in negozio ovvero consistente nella consegna al consumatore (se già venduti on line); (ammessa)
	UT3 – Produttivo – Direzionale Destinazione d'uso regolata	UT3 - (Cu B): 1 -Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona; -Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali); su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq.
		2 -servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria; -Artigianato produttivo e industria; -Impianti agroalimentari; -Depositi e magazzini; (ammessa) -Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi. (ammesse)
		2.1 – Attività Logistica. (CU B) Rientra nella presente definizione l'attività logistica effettuata da una azienda che produce beni (produttivo "classico") ovvero da operatore dell'autotrasporto per conto terzi (che fa attività produttiva nel senso che offre sul mercato, tramite organizzazione imprenditoriale, servizi di trasporto merci); (ammessa)
	UT4 - Turistici - ricettivi Destinazione d'uso regolata	UT4/1. - (Cu B): 1 -Ricettivo alberghiero; (non ammesso) 2 -Ricettivo complementare; su ogni unità edilizia esistente alla data di adozione del primo PI è consentito il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto dalla presente specifica destinazione nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. 3 -Ricettivo all'aperto (non ammesso)
		UT4/2. - (Cu M): 1 - turistico / Centri congressuali (non ammesso)
	UT5 – Rurale Destinazione d'uso non ammessa	UT5/0. - Cu nullo: 1 -Abitazioni agricole (non ammesso) 2 -Impianti e attrezzature per la produzione agricola (non ammesso) 3 - Impianti zootecnici intensivi (non ammessi)
		UT5/1. - (Cu B):

		1 - Strutture agrituristiche (non ammesse) 2 -Impianti florovivaisti agricoli; nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica il Cu come da UT2 calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita. (non ammesse)
	UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico Destinazione d'uso regolata	Su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità, sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalla categoria. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004.
	UT7 servizi privati di interesse collettivo	1. Servizi ed Attrezzature private – non ammesse 2. Impianti ed Attrezzature sportive private - ammesse 3. Parcheggi ed attrezzare per il tempo libero, rimesse di veicoli – non ammesse (OSS.63 approvazione var 29)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti solo per gli usi ammessi (non regolati o esclusi) UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF DC = 6 mt. opp. H/2	
Disciplina ecologica ed ambientale	**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq	

AMBITO I ~~(primo sistema)~~

7. ~~**Categorie funzionali**:~~

~~-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2,tranne UT2/1.1-esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;~~

~~-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)~~

8. ~~**Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**~~

~~UF = 0.6 mq/mq~~

~~RC = 60% SF~~

~~DC = 6 mt. opp. H/2~~

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

Non ammesse.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 8. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - ABROGATO

D - ABROGATO.

AMBITI II - (secondo sistema)

Categorie funzionali:

-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/1.1esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;

-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)

9. **Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**.

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 2 piani

DC = 6 mt. opp. H/2

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

Non ammesse.

B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 10. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

~~-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.~~

~~**C –ABROGATO**~~

~~**D - ABROGATO**~~

~~**AMBITI**~~

Il **secondo sistema (Ambito II)** comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar. Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli. La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar. Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obbiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica. Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.	
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/1.1esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; UT7/1 Servizi ed Attrezzature private, UT7/ 3. Parcheggi ed attrezzare per il tempo libero, rimesse di veicoli (OSS.63 approvazione var 29) -Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato) UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico. Sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004. UT7/2. Impianti ed Attrezzature sportive private. (OSS.63 approvazione var 29)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 2 piani DC = 6 mt. opp. H/2 A - Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI: Non ammesse. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 10. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale	**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq

AMBITO III - (terzo sistema)

~~**Categorie funzionali**:~~

~~-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/0.1, UT2/1.1esercizi di vicinato UT2/1.3- pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9;~~

~~- Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato)~~

10. ~~**Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi**.~~

~~UF = 0.6 mq/mq~~

~~RC = 60% SF~~

~~Hmax = 2 piani~~

~~DC = 6 mt. opp. H/2~~

~~A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:~~

~~Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 12.~~

~~B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 12. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):~~

~~-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;~~

~~-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.~~

~~C –ABROGATO~~

~~D - ABROGATO~~.

11. ~~**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui al precedente punto 12 lettera "A":~~

~~IP = 20%~~

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

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

Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.	
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/0.1, UT2/1.1 esercizi di vicinato, UT2/1.3-pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; UT7/1 Servizi ed Attrezzature private, UT7/ 3. Parcheggi ed attrezzare per il tempo libero, rimesse di veicoli (OSS.63 approvazione var 29) - Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato). UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico. Sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004. UT7/2. Impianti ed Attrezzature sportive private. (OSS.63 approvazione var 29)
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 2 piani DC = 6 mt. opp. H/2 A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 12. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 12. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale	**Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq

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

1. Trattasi di aree o immobili evidenziati nella Carta delle Trasformabilità del PAT e disciplinati dai corrispondenti artt. 53, 55 e 56 delle NTA o individuati dal PI programmatico come aree dismesse e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; essi non sono ricompresi in un tessuto specifico nella pianificazione regolativa, nè inseriti nelle previsioni operative del primo PI.

2. Fino all'attuazione di quanto previsto al comma 4, fatte salve diverse previsioni più restrittive dettate dal PAQE e dal PAT, sono ammessi esclusivamente interventi di ~~cui all'art. 101, comma 1.~~

3. ~~**Categorie funzionali** sugli edifici esistenti in assenza di PUA o di Comparto convenzionato:~~recupero degli edifici esistenti sino al grado di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1. lett. d) del DPR 380/2001 e succ. modificazioni; nell'ambito di tali interventi non è ammessa la modifica della destinazione d'uso al di fuori della categoria funzionale dell'uso legittimamente esistente. Ai fini dell'applicazione della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, sono considerati interventi in zona propria esclusivamente quelli che, in applicazione del periodo che precede, non prevedono la modifica della destinazione d'uso al di fuori della categoria funzionale legittimamente esistente.

4. **Usi non ammessi:** tutte le destinazioni d'uso appartenenti a categorie funzionali non legittimamente preesistenti alla data di adozione del ~~presente~~primo PI ~~.~~(08 Settembre 2011).

5. In tali aree o immobili, interventi ulteriori a quelli previsti ~~ai precedenti punti 1 e~~al precedente comma 2, sono subordinati:

   a) alla approvazione di un accordo in variante al PI ai sensi degli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004;

   b) alla approvazione di un PUA che costituisca adeguamento del PI al PAQE, qualora previsto dalla variante n. 2 al PAQE.

6. Ai sensi del precedente art. 101, comma 12, il PI individua altresì gli ambiti perimetrati, non disciplinati specificatamente dal PAQE e dalle sue varianti, ove l'attuazione di interventi ulteriori a quelli ammessi dal precedente comma 2, sono subordinati alla approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo o al convenzionamento di un comparto urbanistico. I progetti di PUA o di comparto sono redatti applicando le direttive, le prescrizioni ed i vincoli contenute nel repertorio normativo che li individua.

7. Ai fini del recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse, nelle aree con superficie territoriale inferiore a 3.000 mq con riferimento a lotti frazionati antecedentemente alla adozione della Variante 29, la precedente disciplina regolativa può essere sempre superata mediante intervento diretto convenzionato, in conformità con il PAT e i piani sovraordinati e coerentemente con la disciplina urbanistica operativa della città della trasformazione relativa al contributo di sostenibilità (art.157), alle classi perequative (art.158) e alla disciplina funzionale (art. 159).

8. Ai fini dell'applicazione della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, gli interventi ammessi dal presente articolo sono da considerarsi in zona propria.

9. Nell’ambito occupato dalle Acciaierie Veronesi e dalle ex OFV e sino alla loro completa dismissione, continua ad applicarsi la disciplina del previgente PRG, Zona 18 delle NTA .

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

Capo 1 – Definizioni

Art. 115 - Città Pubblica: il sistema dei servizi

1. Il sistema dei servizi in cui si articola la Città Pubblica è costituito dall'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità.

2. Tale sistema integra la città pubblica che comprende:

   a) il sottosistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio

   b) il sottosistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

   c) il sottosistema del verde;

   d) il sottosistema delle attrezzature e degli spazi collettivi;

   e) il sottosistema delle immobili costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali.

3. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui ai precedenti commi, concorrono alla soddisfazione degli standards quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.

4. Il PI provvede alla ricognizione del sistema dei servizi pubblici e d'interesse pubblico esistente ed individua quelli di progetto; determina le funzioni e la consistenza e provvede altresì alla disciplina conformativa degli immobili che lo costituiscono definendo limiti e modalità d'intervento.

5. Il PI opera altresì la ricognizione e provvede alla disciplina conformativa degli immobili adibiti a servizi privati di interesse collettivo che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta dei servizi sul territorio, ma non partecipano al soddisfacimento delle dotazioni minime di standard previsti dalle disposizioni di legge in materia e dal PAT. Essi, ancorché ricadenti nell'ambito delle iniziative economiche private in regime concorrenziale, in quanto soddisfino interessi pubblici di tipo qualitativo, partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, ferma restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.

Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi pubblici e privati d'interesse collettivo.

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 118 della Costituzione ed in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, favorisce l'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI nella Città Pubblica e lo svolgimento delle attività di interesse generale in esso previsti su autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, enti ed imprese, oltre che su propria iniziativa.

2. In attuazione delle previsioni conformative del PI, il sistema dei servizi pubblici può essere conseguentemente attuato:

   a) su iniziativa privata o pubblico-privata nell'ambito di accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o in attuazione di PUA o Comparti edilizi convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI, o nell'ambito della

disciplina compensativa di cui ai titoli III^ e IV^ - capo IV^ - della L.R. 11/2004;

b) su iniziativa e proprietà privata, in regime di convenzione con il Comune che regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti.

c) su iniziativa e proprietà pubblica, gestito in convenzione da un ente privato o nonprofit, secondo le forme previste dalla legislazione vigente e dal Codice dei Contratti;

d) in concessione o mediante contratto di sponsorizzazione, secondo le forme previste dall'ordinamento;

e) su iniziativa, proprietà e gestione pubblica, anche in esito a procedimenti di acquisizione diretta o, in via residuale, mediante espropriazione per pubblica utilità.

3. I servizi privati d'interesse collettivo sono realizzati secondo le modalità previste dal Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati, delle presenti norme.

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

1. L'attuazione del sistema dei servizi pubblici può essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:

   a) la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;

   b) lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;

   c) la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

2. ~~L'offerta~~La convenzione si risolve di ~~servizi~~ diritto nel caso in cui, nell'ambito di variante urbanistica, l'immobile assuma destinazione urbanistica diversa da ~~parte del~~quella disciplinata dal presente Capo.

3. Il privato ~~si attua mediante la presentazione di~~ che intende attuare servizi pubblici può presentare al Comune una proposta, cui è allegato uno studio di fattibilità o progetto preliminare unitamente ad uno schema di convenzione compatibile con le previsioni del PI, che preveda la progettazione, realizzazione e gestione a suo integrale carico, o mediante partecipazione pro-quota con il Comune od altro Ente pubblico, delle attrezzature previste~~, sia su aree di sua proprietà, sia su aree di proprietà Comunale o di altro Ente pubblico o asservite all'uso pubblico~~; qualora l'immobile oggetto di intervento appartenga o sia asservito al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune la convenzione contiene anche la disciplina concessoria.

4. La proposta di realizzazione anche ai fini dei successivi commi 5 e 6, unitamente allo schema di convenzione, ~~accertata~~viene esaminata dagli uffici comuali che ne verificano la conformità con le previsione del PI~~, dovrà essere~~; successivamente viene sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale~~; per gli immobili comunali in relazione ai quali~~. Nel caso l'immobile oggetto d'intervento sia di proprietà comunale e la Giunta Comunale è~~sia~~ competente ad esprimersi sul rilascio di concessione in uso a terzi, lo stesso organo sarà anche competente ad approvare, nei casi previsti e compatibilmente con le previsioni del PAT e del PI, il progetto e lo schema di convenzione per l'utilizzo del bene, al fine di disciplinare lo specifico interesse pubblico di volta in volta in rilievo. ~~Rimane fatta salva l'acquisizione dei prescritti titoli abilitativi per l'esecuzione degli eventuali interventi necessari, da rilasciarsi dai competenti uffici comunali.~~

5. ~~Per la~~Rimane fatta salva l'acquisizione dei prescritti titoli abilitativi per l'esecuzione interventi, da rilasciarsi dai competenti uffici comunali.

6. Il rilascio del titolo abilitativo e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria connesse con la dimensione e la natura dell'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.

7. Qualora la proposta del privato riguardi aree non urbanizzate la progettazione e realizzazione di nuovi servizi, ~~i progetti in relazione allo stato di~~è subordinata alla contestuale infrastrutturazione dell'area interessata dall'intervento~~, sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o approvazione di PUA se conformi alle~~.

8. Qualora la proposta del privato, di cui al comma 3, non sia conforme alla previsioni del PI, ~~o nell'ambito delle varie categorie appartenenti alla medesima tipologia di cui alla sezione 10 del repertorio normativo; la modifica della tipologia potrà essere approvata con la procedura prevista per i progetti pubblici o~~il comune, qualora la ritenga di pubblico interesse ~~pubblico in~~, può attivare un procedimento di variante ~~al PI. Negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.~~con la procedura più adeguata alla fattispecie in esame.

~~ABROGATO~~

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

1. Il piano regolatore comunale - costituito dal piano di assetto del territorio comunale (PAT) e dal piano degli interventi comunali (PI) - per garantire adeguati piani di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli interventi di comparto convenzionato è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

3. I servizi pubblici ed i loro sottosistemi sono convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI mediante:

   a) la cessione gratuita al patrimonio comunale o con vincolo di destinazione pubblica delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, oppure mediante la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nei PUA e gli interventi di Nuova Edificazione e Ristrutturazione Urbanistica assoggettati ad obbligo di intervento convenzionato;

   b) la cessione gratuita compensativa contestuale alla realizzazione degli interventi soggetti ad Accordi secondo l'art 6 della LR 11/2004 in applicazione dei criteri perequativi compensativi previsti dall'art. 35 L.R.11/2004;

   c) la cessione gratuita legata all'acquisizione del credito edilizio compensativo previsto dall'art. 36 della LR 11/2004 e disciplinato all'art. 119 delle presenti norme;

   d) il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;

   e) l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dal PI non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono.

4. Contestualmente alla realizzazione delle previsioni edificatorie contenute nelle aree di Trasformazione con Piani Attuativi e negli Interventi di Nuova Edificazione o Ristrutturazione assoggettati a convenzionamento, il PI prescrive che il privato trasferisca in proprietà

all'Amministrazione Comunale le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, e/o le opere previste.

5. In alternativa alla cessione della proprietà, il Comune potrà decidere, valutate le ragioni di pubblico interesse, che per tali aree venga costituita una servitù perpetua di uso pubblico.

6. Il trasferimento delle aree, la realizzazione da parte del privato delle opere ivi previste e/o la costituzione di servitù ad uso pubblico, sono regolate dalla Convenzione inerente il Piano Attuativo o il titolo abilitativo convenzionato.

7. Qualora se ne ravvisasse la necessità, vi sarà sempre facoltà per il Comune di intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui sopra, anche sostitutivamente rispetto al privato eventualmente inadempiente.

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

1. Mediante accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, in applicazione dell'art. 37 – *Compensazione urbanistica* – della L.R. 11/2004 e con le procedure previste dagli articoli 7, 20 e 21 della medesima legge regionale, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

2. Solo in via residuale, ossia qualora ciò non avvenga secondo modalità perequative o compensative, oppure qualora l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per prevalenti ragioni di interesse pubblico, le previsioni di infrastrutture e servizi troveranno attuazione tramite l'acquisizione coattiva delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate PI; ciò potrà avvenire previa apposizione, nei modi e termini di legge, del vincolo preordinato all'esproprio ed espletamento della procedura espropriativa secondo le previsioni della normativa vigente.

Art. 120 - Interventi sugli ~~immobili~~edifici esistenti ricadenti in ~~assenza di convenzione~~zone destinate a servizi pubblici.

1. Nell'ambito delle zone destinate a servizi della città pubblica, ~~in assenza di intervento convenzionato in conformità a quanto previsto nei precedenti articoli~~sugli edifici ed impianti esistenti che non hanno concorso al dimensionamento e salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, ~~sugli edifici ed impianti esistenti sono~~sono sempre ammessi interventi fino al grado di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo della SUL; le destinazioni d'uso legittimamente preesistenti diverse dalla residenza, possono essere confermate nella loro proporzione ed articolazione quantitativa in termini di SUL o convertite in destinazione U1/1 Abitazioni residenziali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che precedono sono assentibili alle seguenti condizioni:
   a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purché il solido generato dalla sagoma dell'edificio in progetto sia ricompreso per almeno il 30% nel solido generato dalla sagoma dell'edificio preesistente;
   b) è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, quando non costituisca ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma1, lett. f) del DPR 380/2001 e succ. modificaz., mediante permesso di costruire convenzionato che garantisca la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche in deroga alle limitazioni di cui alla precedente lett. a), o l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico

complesso immobiliare;

c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme, ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.

2. Non sono in ogni caso da considerare concorrenti al dimensionamento del PRC, gli edifici ricompresi in zone destinate a servizi della città pubblica che, alla data di adozione del PAT: a) fossero adibiti ad abitazioni collettive (collegi, conventi, seminari, e tipologie assimilate ai sensi del comma 15, art. 12 delle presenti NTO, ecc.); b) in tutti i casi in cui non rientrino nelle definizioni di opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme; c) gli edifici pubblici oggetto di procedimento di dismissione ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Agli stessi si applica l'art. 1, comma 431 della legge 30 dicembre 2018, n. 145. (OSS 76 approvazione var 29)

Capo 2 – Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 121 - Norme generali

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

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

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

4. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata. L'iniziativa privata deve essere convenzionata ai sensi del precedente art. 117, qualora fruisca di agevolazioni o esenzioni da parte del Comune.5. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplini gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

5. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplini gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità al pubblico. (Emend. 321-Bertucco)

6. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici calcolati, in assenza di norme specifiche, mediante una valutazione di carico urbanistico prestazionale; la realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe urbanisticamente compatibili.

7. ABROGATO

8. ABROGATO

9. ABROGATO

10. ABROGATO

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

1 - Aree per l'istruzione

Nelle nuove costruzioni destinate all'istruzione si applicano gli indici urbanistico-ecologici previsti dalle normative di settore, con la dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

2 - Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani

Spazi verdi, attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive hobbistiche e finalizzati al miglioramento della qualità ecologica e ambientale urbana.

Le aree così classificate sono destinate: a parchi urbani storci e naturali, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti, privilegiando la mobilità dolce e il trasporto pubblico ed evitando, per quanto possibile, la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare;

Dovrà essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro, ecc.

Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso installazione di idonei impianti di illuminazione e di eventuali sistemi di video-sorveglianza.

I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto.

I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.

Dovranno essere individuate modalità di fornitura delle acque irrigue atte a garantire il perfetto attecchimento delle piante,anche mediante l'escavazione di pozzi, soprattutto nel caso di ripristino o di costruzione di impianti a vocazione naturalistica al fine di evitare il consumo di acqua potabile per l'irrigazione.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una SUL pari al 5% della SF.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- IP = 30%
- P2 = dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.
- DA e DAr = 20 alberi/ha; 40 arbusti/ha

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:

a) l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;

b) i capanni per ogni orto ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a. 2 x 1,50 mt., con altezza non superiore a 2,50 mt. e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;

c) siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;

d) la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;

e) la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;

f) l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito Regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

3 - Aree per la sosta

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici in superficie e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).

I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.

Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.

Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.

La pavimentazione deve essere omogenea, con livello diverso dalla quota strada; spazi di sosta e spazi/percorsi pedonali devono essere distinti.

Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

I Parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

I Parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato dalle Schede di progetto e dagli Accordi e con i parametri urbanistici in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio.

La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada tali da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici (secondo le regole definite al punto precedente), ed esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità (non superiori a complessivi mq 150), nonchè le piste ciclo – pedonali.

4 - Aree servizi di interesse comune e cimiteriali

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

In particolare con servizi istituzionali (Ai) si intendono quelli destinati a funzioni amministrative,

formali e per la sicurezza legate ai compiti istituzionali degli Enti pubblici, distinti in quelli con e senza utenza.

Quelli di tipo culturale (Ac) comprendono i servizi, le attrezzature ed gli impianti destinati allo svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento quali: le biblioteche e i centri sociali e socioculturali e associativi e servizi per il tempo libero.

Quelli sociali (As) comprendono quelle strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, immigrati, disabili) e/o delle persone in difficoltà (centri socio-sanitari e per il disagio, centri famiglia, centri di ascolto, alloggi protetti, ecc.) quali: centri assistenziali per anziani, centri diurni integrati e leggeri, centri di aggregazione giovanili,comunità alloggio (per disabili, immigrati, senza tetto), centri sociosanitari (CSS), centri socio educativi (CSE), servizi formativi per l'autonomia (SFA), centri diurni per disabili (CDD) e centri famiglia, centri di ascolto, mense e dormitori, alloggi protetti per disabili e anziani.

Quelli di tipo sanitario (Ash) comprendono le strutture destinate alla tutela ed alla cura della salute delle persone quali: i poliambulatori, le comunità alloggio ecc…

~~Quelli di tipo religioso (Rg) comprendono le attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi ed oratori quali: edifici per il culto (chiese, parrocchie), oratori con o senza attrezzature sportive, centri parrocchiali, ecc..~~

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- IP = 40%

- P1 e P2 =dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

- DA = 1 alberi/50 mq; DAr = 1 arbusti/10 mq

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio sono ammessi gli usi complementari commerciali, terziari e ricettivi strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata nella misura massima di 1/3 della SUL complessivamente realizzata.

Edifici e attrezzatture di interesse comune per servizi religiosi (RG).

Le presenti norme individuano i criteri e le modalità per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica, delle confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato siano disciplinati ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, e delle altre confessioni religiose.

2. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:

a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato;

b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Realizzazione e pianificazione delle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

1. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, i progetti per l'esecuzione di interventi su aree e immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, comprese le aree scoperte destinate o utilizzate per il culto, ancorché saltuario, devono garantire:

a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;

b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;

c) la presenza di distanze adeguate tra le aree o gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose;

d) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico;

e) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili;

f) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni il richiedente sottoscrive con il comune una convenzione. In relazione alla natura ed alla quantità delle opere il comune può richiedere anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti.

5 - Cimiteri

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto.

Per le costruzioni esistenti ed in progetto all'interno del perimetro cimiteriale si applicano le vigenti disposizioni regolamentari in materia di polizia mortuaria ed il piano regolatore cimiteriale.

Fuori dal perimetro del cimitero ed all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi cimiteri per animali. In attesa di una apposita disciplina regionale i cimiteri degli animali generano una fascia di rispetto pari alla metà di quella prevista dall'art. 338 del TULS.

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

1. I servizi di cui al presente articolo sono costituiti da:

- Parchi pubblici (storici, naturalistici e sportivi),

- Attrezzature d'interesse generale (per la sicurezza, culturali, sociali, sanitarie, ospedaliere, religiose);

- Parcheggi scambiatori.

2. Parchi pubblici

Le aree così classificate sono ambiti verdi destinati a parchi pubblici o di uso pubblico con estensione maggiore di 1 ha per lo più dotati di attrezzature di tipo fruitivo, ludico, ricreativo e sportivo.

Includono le seguenti tipologie:

a) parchi urbani storici e/o attrezzati, caratterizzati da presenza di elementi arborei, vegetazionali e di impianto anche di valore storico-testimoniale, dotati di specchi d'acqua e fontane, percorsi e spazi pavimentati per la sosta e lo svago,

b) attrezzature per il gioco, lo sport e il tempo libero, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro;

c) parchi urbani di tipo naturalistico, con connotati di prevalente naturalità,dotazioni mirate alla fruibilità e accessibilità, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro; prevedono il prevalente mantenimento delle preesistenze vegetazionali e degli impianti lineari originari (filari, siepi, ..), con presenza esclusiva di specie autoctone, caratterizzati da spazi aperti di ampia dimensione e profondità percettiva naturali, parchi attrezzati per il tempo libero e lo sport di interesse generale.

d) Parchi urbani sportivi che corrisponde all'insieme delle aree a verde di interesse generale, fruibile ed attrezzato, destinato ad attività di tipo ludico-ricreativo per lo sport e il tempo libero di scala territoriale, e delle relative funzioni connesse alla presenza di impianti sportivi ed attrezzature.

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- UT = 0.03 mq/mq per i parchi urbani; 0,2 mq/mq per gli impianti sportivi

- IP = 90% per i parchi urbani; 60% per gli impianti sportivi

L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:

a) impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari;

b) strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;

c) servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;

d) manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi;

e) servizi per il tempo libero tra cui, in particolare, le ludoteche.

3. Attrezzature d'interesse generale (per la sicurezza, culturali, sociali, sanitarie, ospedaliere, religiose)

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per la sicurezza e l'ordine pubblico (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie) e ai servizi di carattere culturale (musei, sale espositive, sale conferenze, teatri e auditorium), sociale (case di cura e RSA, ecc..), sanitario e assistenziale (ospedali, cliniche, case di cura, centri integrati per l'ospitalità degli animali d'affezione comprensivi di ambulatori veterinari e centri pet

terapity) e religiose (seminari con strutture annesse, conventi, monasteri, edifici per il culto, sedi istituzionali).

Il Pi si attua per intervento diretto, si applicano gli indici urbanistico-ecologici previsti dalle normative di settore, con la dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

Per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi gli usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della SLP oggetto di intervento e nel rispetto delle quantità massime assolute di seguito elencate:

- Funzioni Terziarie (U3) = max 200 mq di SUL
- Funzioni ricettive (U4) = max 200 mq di SUL
- Funzioni commerciali (U2) = max 200 mq di SUL

4. Ai sensi dell'art. 31 bis della LR 11/04 le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:

a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato;

b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, sono realizzate esclusivamente nelle aree per servizi o nelle aree individuate dal PI per dette attrezzature, previa stipula di apposita convenzione con il comune con i parametri di cui al Repertorio Normativo per la singola area.

Per i servizi religiosi si applica in ogni caso il paragrafo:"**Edifici e attrezzatture di interesse comune per servizi religiosi (RG)".**

5. Parcheggi scambiatori.

Nell'ambito dei parcheggi sono individuati i parcheggi con funzione di interscambio, in genere localizzati in prossimità dei poli intermodali, come indicato negli elaborati cartografici del PI, al fine di potenziare l'accessibilità alla città mediante trasporto pubblico (su ferro e su gomma) o attraverso la mobilità dolce.

I parcheggi di interscambio dovranno garantire una dotazione minima di 200 posti auto con le caratteristiche precedentemente indicate e dovranno essere attrezzati con servizi di infomobilità, fermate del trasporto pubblico e servizi innovativi di trasporto sostenibile, quali bikesharing, car-sharing, car-pooling.

I parcheggi di interscambio esistenti dovranno garantire le medesime prestazioni di servizio e potranno ospitare le stesse funzioni nei limiti previsti dal presente articolo.

Art. 124 - Altre attrezzature d’interesse generale

1. I servizi di cui al presente articolo sono costituiti da:

- Attrezzature tecnologiche (punto 3)

- Sedi Amministrative pubbliche (punto 4.1), Attrezzature per lo sport e lo spettacolo di massa (punto 4.2), Attrezzature universitarie (punto 4.3), Campo nomadi e strutture di prima accoglienza (punto 4.4), Aree attrezzate di sosta temporanea (punto 4.5).

2. Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio, in tali aree sono ammessi usi ritenuti complementari, strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata per una superficie complessiva non superiore ad 1/3 della SUL complessiva realizzata per la destinazione principale.

3. Attrezzature tecnologiche

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, ecc.

Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- IP = 20%

- P1 e P2: dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

4.1 Sedi amministrative pubbliche

Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all’ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- IP = 30%

- P1 e P2:dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

4.2 Attrezzature per lo sport e lo spettacolo di massa

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PI si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 20%
- P1 e P2:dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

4.3 *Attrezzature universitarie*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PI si attua per intervento diretto, si applicano gli indici urbanistico-ecologici previsti dalle normative di settore, con la dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

Il PI si attua per intervento diretto, si applicano gli indici urbanistico-ecologici previsti dalle normative di settore, con la dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

4.4 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi,

alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- IP = 50%
- DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

4.5 Aree attrezzate di sosta temporanea

Trattasi di aree attrezzate destinate a consentire occasionali brevi soste di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, al di fuori delle strutture ricettive all'aperto, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio dei mezzi mobili in applicazione dell'art. 44 della L.R. 33/2002 e del Codice della Strada e Regolamento di esecuzione. La realizzazione e gestione di tali aree da parte di privati è regolata da una convenzione con il Comune che garantisca le funzioni pubblicistiche previste dalla legge.

Il PI si attua per intervento diretto convenzionato, applicando i seguenti indici urbanistico ecologici:

a) L'area di sosta deve essere opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile e l'area va indicata con apposito segnale stradale.

b) E' ammessa la costruzione di un piccolo edificio adibito a guardiania e servizi igienici con una SUL massima complessiva di mq. 50;

c) L'area di sosta và piantumata con siepi ed alberature, che devono occupare una superficie non inferiore al venti per cento della SF.

Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati

Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali

1. Il PI individua nelle tavole 4 e 5 con apposita grafia secondo le specifiche riportate nella Sezione 10 del Repertorio normativo, le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di interesse pubblico generale non comprese nelle precedenti articolazioni, non convenzionate o non destinate al convenzionamento con il Comune. Negli interventi diretti è ammessa la variazione di tipologia indicata nella sezione 10 del Repertorio Normativo senza che ciò costituisca variante al P.I.

2. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria connesse con la dimensione e la natura dell'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.

3. Qualora la proposta del privato riguardi aree non, o non suffcientemente urbanizzate la progettazione e la realizzazione di nuovi servizi, è subordinata alla contestuale progettazione ed esecuzione delle opere di infrastrutturazione dell'area interessata dall'intervento in relazione al carico urbanistico indotto. L'impegno del privato è assunto con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Art. 126 - Servizi e attrezzature private

1. I servizi di cui al presente articolo sono costituiti da:

– Attrezzature sanitarie e assistenziali e servizi inerenti l'attività funeraria (punto 3)

– Attrezzature scolastiche, associative, culturali e centri estivi (punto 5)

2. Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, attrezzature e servizi inerenti l'attività funeraria, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso UT2/1.3 pubblici esercizi. Deve essere prevista un'apposita area per il deposito delle biciclette.

3. Attrezzature sanitarie e assistenziali e servizi inerenti l'attività funeraria

In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,8 mq/mq
- IP = 30%
- P1 e P2:dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.
- DA E DAR = 40 alberi/ha; 80 arbusti/ha

4. Nell'ambito delle attrezzature e servizi inerenti l'attività funeraria, sono ammessi gli usi U2/1.1-esercizi di vicinato inerenti a tali attrezzature e servizi.

5. Attrezzature scolastiche, associative, culturali e centri estivi

In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici ~~urbanisticoecologici~~urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,8 mq/mq (per nuova edificazione o ampliamento)

- SUL = SUL ~~esistente + 20%~~ esistente con possibilità di nuova edificazione e/o ampliamento sino alla saturazione del UF; in caso di saturazione dell'UF, è ammesso un ulteriore ampliamento della SUL di saturazione sino ad un massimo del 20%.

- IP = 50%

- P2 = 4 mq/10 mq SUL

- DA E DAR = 40 alberi/ha; 80 arbusti/ha

Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private

1. Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso UT2/1.3

2. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanisticoecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,10 mq/mq

- Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SUL esistente

- IP = 70%

- P1 e P2:dotazione di parcheggi determinata in relazione al carico urbanistico della specifica attività.

- DA E DAR = 40 alberi/ha; 80 arbusti/ha

3. E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di SUL.

Art. 128 – Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli

1. Nelle aree libere ricadenti nell'ambito dei tessuti della ~~città esistente~~ambiti di urbanizzazione consolidata possono essere assentite autorimesse interrate o parcheggi a raso, nonché spazi attrezzati e sportivi per il tempo libero alle seguenti condizioni e limitazioni:

a) Gli interventi proposti siano compatibili con la pianificazione della mobilità e del traffico e con la pianificazione delle misure contro l'inquinamento atmosferico, inoltre devono prevedere un'apposita area per il deposito delle biciclette, con adeguate rastrelliere, proporzionate al numero di posti auto previsti;

b) Le aree libere oggetto di intervento non siano già sottoposte a vincolo di pertinenzialità agli effetti urbanistici e/o civilistici a favore di edifici circostanti;

c) la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse ed alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq ~~3000~~3.000 e prevedano un'apposita area per il deposito delle biciclette, con adeguate rastrelliere, proporzionate al numero di posti auto previsti; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio – se interrati - dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile ed attrezzata

a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.

d) in alternativa a quanto previsto ai punti precedenti l'area, per una quota minima del 60%

della superficie complessiva, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o spazio pubblico per lo svolgimento di attività connesse al tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, percorsi attrezzati, sport senza necessità di strutture edilizie, etc.) utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi di cui al precedente punto c). In tal caso, in parziale deroga al precedente punto b) sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano e di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni di pubblici esercizi, su una superficie massima pari al 5% della SUL dei parcheggi, e comunque fino a un massimo di mq 60. Gli interventi rientranti nella disciplina del presente punto d), sono subordinati alla stipula di una convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, che disciplini i rapporti giuridici tra Comune e privato al fine di garantire la pubblica destinazione, la costruzione, la fruizione, la sicurezza, la gestione e la manutenzione del giardino e/o dell'attività per il tempo libero;

e) l'area da attrezzare per le attività di cui al precedente punto d) dovrà aver accesso diretto da una strada o spazio pubblico equivalente adeguati e prevedere un'apposita area per il deposito delle biciclette, con adeguate rastrelliere, proporzionate al numero di posti auto previsti.

2. Le **rimesse di autoveicoli**, come definite e disciplinate dal DPR 19 dicembre 2001, n. 480, comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio ed alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali al dettaglio, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).

3. L'attività di rimessa di autoveicoli è assentibile, compatibilmente con la pianificazione della mobilità, del traffico, con le misure contro l'inquinamento atmosferico, la tutela del suolo e degli acquiferi e le norme di sicurezza ed antincendio, negli edifici ricompresi ~~nei tessuti della città esistente~~negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla parte 2^, titolo 2^, capo 1^ delle presenti norme ed a raso, nelle aree di pertinenza, limitatamente ai tessuti di cui agli artt. 109, 110, 111, 112 e 113 – limitatamente all'ambito 3;

4. Le rimesse di autoveicoli sono altresì assentibili nelle zone o ambiti specificatamente individuati con apposita grafia negli elaborati progettuali del PI regolativo; in tali ambiti sono confermati UF ed RC attualmente esistenti e gli interventi sull'esistente di cui al precedente art. 101~~, commi 1 e 2~~. Non sono ammesse nuove costruzioni, nonché pavimentazioni che portino alla diminuzione dell'indice di permeabilità (IP) esistente alla data di adozione del PI.

5. Al di fuori delle previsioni di cui ai precedenti commi 3 e 4, la localizzazione, la realizzazione e l'esercizio di nuove rimesse di autoveicoli devono essere inserite nel PI operativo ai sensi degli att. 6 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e success. modificaz.

Capo 4 - Attrezzature specialistiche

Art. 129 - Norme generali per le attrezzature specialistiche

1. Le attrezzature specialistiche di cui al presente articolo sono relative a:

-Zona Fieristica

-Zona Militare

-Zona Ferroviaria

-Zona Aeroportuale

2. La localizzazione e l'inserimento nel PI operativo di nuove attrezzature specialistiche, compresi gli impianti disciplinati dalla parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati - del Decreto legislativo 152/2006 e succ. modificaz., che non siano già previste dal PI, è subordinata alla approvazione di un accordo con il Comune ~~ai sensi degli artt. 6~~ che può o ~~7 della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni ed alla approvazione della relativa variante urbanistica~~meno comprendere la variazione delle previsioni del PI da effettuarsi secondo le disposizioni che regolano la singola fattispecie~~,~~. E' fatta salva la possibilità offerta dall'ordinamento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura prevista dalle leggi speciali che disciplinano lo specifico procedimento da parte di amministrazioni competenti diverse dal Comune.

~~3. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di variante di cui al comma 2, una proposta di accordo con il Comune ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi previsti dall'attrezzatura specialistica, rappresentato da un "contributo di sostenibilità" da valutarsi in relazione alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'attrezzatura specialistica medesima o secondo i criteri di cui all'**Art. 157** Contributo di sostenibilità in quanto applicabili.~~

3. Qualora la localizzazione delle attrezzature specialistiche richieda la variazione del PI, la proposta deve contenere una valutazione d'impatto sulle opere di urbanizzazione e sulle infrastrutture della mobilità. In caso di incremento del carico sulle opere di urbanizzazione esistenti o sul sistema della mobilità, il proponente deve allegare il progetto di adeguamento delle suddette opere unitamente alla proposta di accordo.

4. Fatte salve le specifiche norme di tutela applicabili alle fattispecie considerate, la localizzazione di fognature, reti idriche, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti ed impianti di pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni è compatibile in tutto il territorio comunale.

5. La localizzazione di nuove opere o impianti disciplinati dalla parte quarta - Norme in materia digestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati - del Decreto legislativo 152/2006 e succ. modificaz., deve comunque rispettare i divieti dettati dal PTRC, dal PAQE e dal PTPC.

Art. 130 - Zona Fieristica

1. Trattasi della zona occupata dall'infrastruttura fieristica di Verona.

2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e gli amplimenti della SUL purché ricavati all'interno della sagoma preesistente; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e con la disciplina funzionale fieristica.

3. Gli ampliamenti, gli ulteriori interventi previsti nell'area fieristica e gli adeguamenti eventualmente necessari delle infrastrutture per la mobilità per far fronte all'eventuale incremento del carico urbanistico indotto dall'intervento sono subordinati alla approvazione di un accordo di programma con il Comune ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz..

4. A norma dell'art. 79.06 delle NTA del PAT, le presenti Norme non trovano applicazione qualora i progetti definitivi previsti dal Piano di Sviluppo siano approvati ed assentiti entro la data di approvazione del primo P.I. adeguato al PAT.

5. In deroga ai commi 3 e 4 che precedono, il padiglione n. 9/b previsto dal Piano di Sviluppo vigente può essere autorizzato con titolo abilitativo diretto.

Art.131 - Zona militare

1. Nelle zone militari, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.

2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti da parte del Comune sulla base di leggi speciali, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari. E' inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso per l'esercizio di un servizio pubblico di cui al presente Titolo.

Art. 132 - Zona Ferroviaria

1. Nelle zone ferroviarie, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.

2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R.11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.

Art. 133 - Zona Aeroportuale

1. Nelle zone aeroportuali, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.

2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari. E' inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso per l'esercizio di un servizio pubblico di cui al presente Titolo, compatibilmente con il Piano di Rischio.

3. E’ inoltre ammessa, la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e la nuova costruzione per l'esercizio di un servizio pubblico di cui al presente Titolo, compatibilmente con il piano di Rischio e degli ostacoli.

Titolo IV - Disposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo

Capo 1 – Disciplina urbanistico edilizia regolativa dei parchi e delle relative componenti

Art. 134 - Le tipologie dei parchi, degli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale - disposizioni comuni

1. In attuazione degli atti di pianificazione di livello superiore e delle previsioni del PAT, sono individuate le zone che per la loro collocazione nell'ambito delle estreme pendici meridionali dei Monti Lessini, la contiguità con il sistema fluviale del fiume Adige o per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica, o per i valori ambientali o storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale. A tal fine sono individuati come ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale.

2. Tali aree, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale della ~~città esistente~~ambiti di urbanizzazione consolidata e di quella in trasformazione ed espansione.

3. Il P.I. conferma la definizione e l'individuazione operata dal PAT per gli ambiti classificati "parchi di interesse locale" e, sulla base degli approfondimenti effettuati nell'aggiornamento del quadro conoscitivo, adegua i perimetri degli ambiti, comunque sottoposti a tutela, che sono riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.

4. Gli ambiti territoriali cui sono attribuiti i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione, sono i seguenti:

4.01 Ambito del Parco delle Mura Magistrali ;

4.02 Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud;

4.03 Ambito delle Colline Veronesi;

4.04 Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà;

4.05 Ambito del parco tematico Equestre.

5. Sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purché non in contrasto con gli obiettivi fissati per i singoli ambiti interessati.

6. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 5, sono altresì ammessi interventi privati in regime di sussidiarietà orizzontale, purché regolati da apposita convenzione, debitamente approvata dall'organo comunale competente unitamente al progetto preliminare dell'intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico, ancorché regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.

7. La disciplina operativa degli interventi di secondo livello, qualora richiesti, può essere approvata mediante accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, sostitutivi o integrativi dei Piani Ambientali.

8. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela della città storica che li riguardano. Sugli altri edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3,

comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 purché avvengano senza modificare della destinazione d'uso tra categorie urbanistiche diverse da quella legittimamente preesistente alla data di adozione del P.I.

9. Sugli immobili ricadenti nel perimetro dell'ambito del presente capo 1°e contemporaneamente oggetto della zonizzazione e disciplina specifica della parte 2^, titoli 1°, 2° o 3°, sono ammessi gli interventi previsti dalla predetta disciplina specifica che non siano esplicitamente esclusi dalle norme del presente capo. La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno nei limiti di cui all'art. 9, 01 lett. i, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo è ammessa in tutti gli ambiti di cui al presente capo; il progetto e la localizzazione dovranno essere compatibili con le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.

10. Purché approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio che ne attesta la compatibilità con la disciplina di competenza, sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica, quelle strettamente necessarie alla bonifica ed alla realizzazione di opere irrigue e quelle necessarie per la tutela della pubblica e privata incolumità.

Art. 135 - Ambito del Parco delle Mura Magistrali di interesse locale

1. Il P.I. tutela gli ambiti interessati dalla presenza delle Mura Magistrali antiche della città e delle relative pertinenze, il valore storico monumentale/testimoniale e provvede alla disciplina operativa degli interventi nell'ambito della città storica.

2. L'ambito del parco delle Mura di interesse locale, pur relazionandosi con il territorio aperto e con gli altri parchi è parte integrante del sistema urbano della città e luogo privilegiato di attuazione del Piano di Gestione UNESCO; per localizzazione, per estensione, per i valori ambientali e storico testimoniali che lo caratterizzano, costituisce il più rilevante sistema territoriale di interconnessione tra la città storica, la città contemporanea ed il territorio aperto, nonché la fondamentale risorsa per gli equilibri ecologici e per la qualità urbana e territoriale di Verona.

3. Il Comune promuove forme concorsuali di idee e di progettazione per l'organizzazione generale ed unitaria del Parco delle Mura e dei suoi "tematismi" particolari secondo i seguenti criteri generali:

   a) reinterpretazione e valorizzazione dei caratteri originari del sistema delle fortificazioni: opere murarie, manufatti in terra, sistemazioni delle aree, relazioni fisiche e visive;

   b) assicurare le necessarie prestazioni funzionali, ambientali e culturali, ai fini della riorganizzazione e riequilibrio del rapporto tra la città storica e la città contemporanea;

   c) organizzare il parco come nodo spaziale ed ideale, tra i due Parchi dell'Adige, a monte ed a valle della città, e gli ambiti di pregio ambientale della collina a nord della città;

   d) la graduale ed attenta riduzione delle presenze funzionali incongrue e dei manufatti di loro pertinenza; al fine del raggiungimento di obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale possono essere individuati edifici soggetti a demolizione da subordinare alla disciplina del credito edilizio;

e) lo sviluppo di percorsi pedonali, ciclabili e, dove compatibile, a cavallo;

f) recupero, riordino e reintegro del patrimonio vegetale evitando una diffusione invasiva del verde, con effetti di occultamento delle fortificazioni e di compromissione dei relativi rapporti visivi.

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

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

Art. 136 - Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud

1. Trattasi di due vaste aree in fregio alle anse dell'Adige, una a nord e l'altra a sud della città, caratterizzate dalla componente "parco di interesse locale", di cui al precedente art. 64, (costituita dalle aree appartenenti al demanio fluviale e dal demanio/patrimonio pubblico) e dalle aree private sottoposte a tutela naturalistica e paesaggistica riservate alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.

2. In tali aree non è consentito concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, ad eccezione di quelle connesse alle opere consentite dal PI in tale area.

3. Nell'ambito dei parchi dell'Adige nord e sud, qualora ammesse dalle norme di zona e dal piano ambientale, possono essere previste zone per attività turistiche e ricettive e per funzioni ad esse collegate. Esse sono dedicate all'insediamento di strutture edificate e di spazi aperti destinati al turismo e alla ricettività.

4. Nella presente zona sono ammessi, oltre a quanto previsto dalle disposizioni comuni, interventi edilizi privati in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive (così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004), nei limiti di seguito specificati:

a) interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001;

b) in caso di aziende agricole certificate a norma di legge che praticano produzioni agricole ed agro-alimentari con metodo biologico ~~e/o aziende con certificazione di processo/sistema (Es. Norma ISO 9000, ISO 22000, ISO 14000) o di prodotto (es. EUREPGAP) rilasciate da enti terzi accreditati, tali da assicurare la gestione di norme ambientali, di sicurezza e igiene dei prodotti del settore agricolo interventi:~~::

1. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc:

2. per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte

rustica presente;

3. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;

4. per le strutture agricolo-produttive, ad eccezione di allevamenti zootecnico-intensivi, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

5. E' sempre ammessa la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche e da parte delle attività ricettive esistenti.

6. Gli interventi di cui al comma 4 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola nei limiti previsti dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

7. Gli interventi di cui al comma 4 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 4, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

8. ABROGATO.

9. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui al precedente comma 2, lett. b), è subordinato, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con il quale ai sensi art. 11 della legge 241/90 l'avente titolo si obbliga con il Comune a praticare produzioni agricole ed agro-alimentari con metodi biologici regolarmente certificati ~~e/o aziende con certificazione di processo/sistema (es. Norma ISO 9000, ISO 22000, ISO 14000) o di prodotto (es. EUREPGAP) rilasciate da enti terzi accreditati,~~ tali da assicurare la gestione di norme ambientali, di sicurezza e igiene dei prodotti del settore agricolo e, fatte salve le sanzioni amministrative e penali, a versare al comune entro sessanta giorni dalla data di accertamento di eventuali violazioni dell'obbligo, una indennità pari al profitto conseguito, determinato quale differenza rivalutata, tra il valore degli immobili assentiti ed il costo della loro realizzazione.

9bis. Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle disposizioni comuni, sono inoltre ammessi gli interventi privati volti al recupero o alla riqualificazione dell'ambito destinato alla formazione del Parco, così come puntualmente disciplinati nella sezione n. 16 del Repertorio normativo, nonché il recupero ad uso residenziale U1/1 degli edifici legittimamente esistenti non tutelati e riconosciuti non più funzionali ai sensi dell'art. 151, immobili legittimamente esistenti adibiti ad attivita' non agricole ai sensi dell'art. 153, con interventi sino al grado di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, nel limite massimo di 400 mq. di SUL per ogni Unità Edilizia.

10. Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle disposizioni comuni che precedono, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi privati, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

11. Non sono altresì ammesse serre fisse come definite all' art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e dalla deliberazione di Giunta Regionale attuativa.

12. Sono consentiti nei limiti ammessi dalle norme paesaggistiche e da quelli relativi alla rete

ecologica, limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela degli strumenti urbanistici superiori e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

13. I lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico sono ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza esportazione di materiale al di fuori dell'azienda nell'ambito della quale quest'ultimo è prodotto.

Art. 137 - Ambito delle Colline Veronesi

1. L'ambito delle colline veronesi è costituito da un sistema paesaggistico, naturalistico ed agricolo che unitariamente compongono il fondale panoramico della città. E' una vasta area collinare costituita dalle estreme pendici meridionali dei monti Lessini digradanti verso la pianura e dalle aree di fondovalle. Il territorio presenta una rilevantissima valenza paesaggistica,ambientale e naturalistica. Solcato dalle profonde incisioni dei tre vaj principali, è caratterizzato dalle dorsali panoramiche, dagli antichi terrazzamenti in pietra a secco, dai vigneti, dagli uliveti e dai boschi cedui, nonché costellato di storiche frazioni ed insediamenti rurali ed interamente attraversato da sentieri che collegano i nuclei abitati alla città, oltre che da un sito di interesse comunitario.

2. Il sistema nel suo complesso, pur nelle diverse caratterizzazioni che per la loro varietà ne integrano il valore unitario, è sottoposto dal P.I. a tutela paesaggistica, ambientale e naturalistica per il rilevante interesse pubblico che tali valori rappresentano, con riserva di futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.

3. Gli interventi pubblici e privati ammessi nell'ambito delle colline veronesi dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:

a) Conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;

b) Conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio;

4. Il P.I., in attuazione del PAT e sulla base degli approfondimenti operati nel quadro conoscitivo, in relazione alla geomorfologia, agli habitat, alle articolazioni paesaggistiche e naturalistiche ed alle coltivazioni in atto articola l'ambito delle Colline Veronesi nei seguenti sub-ambiti:

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

C2 - Sub-ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio esteso alle aree a prevalente vocazione naturalistico ambientale e parte costituita dai versanti collinari di elevato interesse paesaggistico, anche con sistemazioni agrarie tipiche per la coltivazione della vite e dell'ulivo, quali le principali dorsali collinari, le aree circostanti i crinali, i vaj e le principali aree boscate e terrazzamenti con contenimenti in pietra a secco;

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

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

C5 - Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e transizione, che si presta per la sua collocazione geografica alla realizzazione di un sistema di congiunzione del territorio collinare e aperto ai brani di città.

5. Nei sub-ambiti di cui al precedente comma 4, oltre agli interventi pubblici e privati previsti nelle disposizioni generali del presente capo, sono ammessi gli interventi privati nei limiti che seguono.

6. Nel Sub-ambito S.I.C. (C1) di tutela naturalistica e in quello di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio (C3), sono ammessi interventi edilizi sull'esistente come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 comma 1, lett. d) "interventi di ristrutturazione edilizia" con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime o della destinazione d'uso.

7. Nel **Sub-ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio** oltre agli interventi sull'esistente di cui al precedente comma 6 con ammissione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc., e, per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica, alle condizioni di cui al precedente art. 136 - ***Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud***, purché realizzati in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche. Sono inoltre ammesse strutture agricole produttive solo se finalizzate alle coltivazioni di vigneti, ciliegie o oliveti, sempre che siano funzionali e congrue rispetto alle attività aziendali ai sensi dell'art.44 della L.R 11/2004, e l'ampliamento dei rustici destinati ad allevamento dei bovini esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme finalizzati non all'incremento dei capi di bestiame, ma alla realizzazione di magazzini e depositi al servizio dell'allevamento stesso o di adeguamento degli allevamenti alla normativa regionale, e subordinando il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo incondizionato trentennale al mantenimento della destinazione d'uso.
8. Nel **Sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo (C4)**, oltre agli interventi previsti al precedente comma 7, sono ammesse:

a) nuove case di abitazione, ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 11/04;

b) strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali

9. Nel **Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e transizione** (C5) sono ammessi tutti gli interventi già ammessi al precedente comma 7 e serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione.

9 bis. Nei sub-ambiti di cui ai precedenti commi da 5 a 9 e delle disposizioni comuni, sono inoltre ammessi gli interventi privati volti al recupero o alla riqualificazione dell'ambito collinare, così come puntualmente disciplinati nella sezione n. 16 del Repertorio normativo.

10. Al di fuori di quanto previsto dai precedenti commi da 5 a 9 e delle disposizioni comuni, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi privati, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Sono tuttavia consentiti soltanto gli ampliamenti degli allevamenti zootecnico intensivi esistenti, qualora ricorrano le seguenti condizioni:

a) L'allevamento zootecnico intensivo deve essere preesistente ed attivo alla data di adozione del PAT;

b) L'ampliamento deve rispettare le condizioni di cui all'art. 44, comma 9, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. unitamente all'art. 145 delle presenti norme;

c) L'ampliamento deve contenere uno studio e progetto integrati di inserimento paesaggistico ed ambientale in confomità con gli indirizzi e le direttive desumibili dalle disposizioni di cui al capo 4 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica - titolo primo, parte prima, delle presenti norme.

Resta fermo il divieto di realizzare nuovi allevamenti zootecnico-intensivi e di ampliare quelli esistenti nel sub-ambito S.I.C. (C1) di tutela naturalistica.

11. Non sono altresì ammesse serre fisse come definite all'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e dalla deliberazione di Giunta Regionale attuativa**,** e quelle mobili qualora non vengano totalmente rimosse a conclusione del ciclo produttivo stagionale.

12. Ferme restando le norme in materia di paesaggio e delle rete ecologica, sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela degli strumenti urbanistici superiori e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

13. In ogni caso sono ammesse esclusivamente sistemazioni e impianti a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.

14. I lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico sono ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza esportazione di materiale al di fuori dell'azienda nell'ambito della quale quest'ultimo è prodotto. Per tutelare la tipicità della coltivazione dell'olivo devono inoltre essere comunque conservate le piante di olivo esistenti.

Qualora necessario per motivi aziendali sono ammessi limitati spostamenti in loco delle piante**,** purchè l'intervento sia accompagnato da una relazione agronomica che attesti l'idoneità del nuovo sito di reimpianto, nonché la congruità del tipo di impianto.

Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà

1. Trattasi di una vasta area libera posta in posizione strategica all'interno della città, a cavallo di più quartieri, nella quale trovano sistemazione impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero, nonchè spazi larghi per manifestazioni ed incontri all'aperto.

2. In tale ambito sono ammessi:

   a) Gli interventi diretti non convenzionati di cui all'art. ~~120 - "Interventi sugli immobili esistenti in assenza di convenzione";~~ 120;

   b) Gli interventi di trasformazione approvati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo con il Comune ed inseriti nel PI operativo, come disciplinati nelle schede norma allegate al repertorio normativo.

3. In tale ambito possono essere altresì ammessi ulteriori interventi ritenuti dal Comune di rilevante interesse pubblico; essi sono subordinati all'approvazione di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto

convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di un PUA se conformi alle previsioni del PI di cui alla parte seconda, titolo 3 ~~"Dispozizioni~~ - "Disposizioni per la Città pubblica ed il sistema dei servizi" delle presenti norme; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 139 - Ambito del parco tematico Equestre

1. L'ambito del Parco tematico Equestre è situato nel territorio del comune di Verona, a sud, ai confini con il Comune di Villafranca in località Contina.

2. L'attuazione del Parco avviene secondo quanto prescritto dall'art. 88 bis del PAQE e delle seguenti norme.

3. In assenza di un accordo esecutivo ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o di un PUA convenzionato, gli interventi edilizi privati sono ammessi esclusivamente sull'esistente entro i limiti dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. d) "interventi di ristrutturazione edilizia" con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime e il cambio di destinazione d'uso.

Capo 2 – Territorio agricolo

Art. 140 - Componenti del territorio rurale ed interventi in deroga.

1. Il territorio rurale è destinato all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.

2. Il territorio rurale è così articolato:

   a) **Zona a prevalente destinazione agricola**, posta al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi;

   b) **Zona rurale di ammortizzazione e transizione**, è un ambito posto tra i margini della città e il territorio rurale finalizzato alla definizione paesaggistica dei margini urbani, alla salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, alla protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani. Essa, per salvaguardare l'abitato, le future direttrici di espansione e tutelare la sua vulnerabilità antropica, è sottoposta a particolare tutela ambientale e paesaggistica

   c) **Zona rurale di mitigazione ambientale** (mitigazione delle infrastrutture e degli insediamenti)

   d) **Zona rurale delle risorgive da riqualificare**.

3. In attuazione all'art. 7-bis, comma 1, della LR n. 9/2018, come modificata dalla LR n. 29/2019, in deroga alla disciplina ordinaria delle componenti del territorio rurale che precedono, sono ammessi gli interventi di cui alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2024 del 30 dicembre 2019:"Legge regionale 16 febbraio 2018, n. 9, art. 7 bis, comma 1. Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive, nonché dei limiti temporali di utilizzo, delle coperture con tensostrutture o strutture similari, purché amovibili, dei recinti destinati alla movimentazione degli equidi".

~~4. La disciplina che precede si applica, in quanto compatibile, alle strutture necessarie per l'ospitalità e l'addestramento degli animali d'affezione e all'attività cinotecnica rivolta all'addestramento delle razze canine. Eventuali opere edilizie o l'utilizzo di immobili legittimamente esistenti, in quanto strettamente necessari alla tutela e cura del benessere animale, possono essere assentiti nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive, nonché dei limiti temporali di utilizzo, della amovibilità e delle caratteristiche tecniche in quanto compatibili, così come disciplinate dalla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2024 del 30 dicembre 2019".~~ La disciplina che precede si applica, in quanto compatibile, alle strutture necessarie per l'ospitalità degli animali detenuti a scopo d'affezione, e per l'addestramento di cani. L'utilizzo di immobili legittimamente esistenti o opere edilizie necessarie al benessere degli animali possono essere assentite nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive e della amovibilità, così come disciplinate dalla D.G.R. di cui al comma 3. È altresì consentita la nuova costruzione di strutture destinate ad attività di addestramento cani e/o di servizio, legate all'esercizio della stessa attività e destinate ad essere rimosse al cessare della necessità. Tali strutture potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice fondiario: 0.02 mq / mq

b) Sul massima ammissibile: 100 mq;

c) Altezza massima: 3 ml;

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto col quale il titolare dell'intervento si impegna alla rimozione delle strutture stesse al termine dell'esercizio dell'attività con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola, contenente idonea polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di ripristino. (Emend. 146-Bocchi)

5. Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 non possono comprendere l'apertura di pubblici esercizi, somministrazione di cibi e bevande, attività turistico-ricettive, e comunque ed in ogni caso usi non strettamente necessari alla tutela e cura del benessere animale.

Art. 141 - Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio rurale e della zona a prevalente destinazione agricola

1. Nel territorio rurale sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola nei limiti consentiti dall'art. 44 della L.R. 11/04.

3. ABROGATO

4. ABROGATO

5. ABROGATO

6. ABROGATO

7. Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi ammessi dall'art. 44, comma 5, della L.R. 11/04.

8. ABROGATO

9. ABROGATO

10. I nuovi fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona rurale, dovendosi gli stessi essere realizzati nell'ambito delle zone a tale scopo destinate dal P.I.

11. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona rurale, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2.

12. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igenico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della L.R. 11/2004.

13. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 delle L.R. 11/2004. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

14. Non è consentita la nuova edificazione nelle aree boscate.

15. Gli interventi devono in ogni caso rispettare i limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio definite dal PAT ai sensi dell’art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, gli ambiti in cui il P.I. limita o non consente la nuova edificazione e gli ambiti previsti dal P.I. in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;

16. Nel territorio rurale, salvo che ciò non sia escluso da altre norme speciali, si applicano le disposizioni previste per le singole fattispecie dall’ art. 152-“Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola” e dall’ art. 154- “Disciplina degli interventi su immobili legittimamente adibiti ad attività non agricole”.

17. Nel territorio rurale sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purché non in contrasto con gli obiettivi fissati dai piani di livello superiore e dal P.I. per i singoli ambiti interessati.

18. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 17, sono altresì ammessi interventi privati in regime di sussidiarietà orizzontale, purché regolati da apposita convenzione, debitamente approvata dall’organo comunale competente unitamente al progetto preliminare dell’intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l’uso pubblico o di pubblico interesse, ancorché regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.

19. La disciplina operativa degli interventi pubblici o di pubblico interesse di secondo livello può altresì essere approvata mediante accordi di programma ai sensi dell’art. 7 della L.R. 11/2004, sostitutivi o integrativi dei Piani attuativi qualora richiesti o approvati.

20. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.

21. Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica ed irrigue approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal P.I., purché i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l’adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:

a) per limitare al minimo indispensabile l’impatto ambientale e paesaggistico;

b) per tutelare l'integrità del territorio rurale;

c) per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

Art. 142 - Disciplina speciale della zona rurale di ammortizzazione e transizione

1. Nella Zona agricola di ammortizzazione e transizione gli interventi sono diretti alla costruzione e al rafforzamento della Rete Ecologica, alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani della città, alla valorizzazione del paesaggio rurale e dell'agricoltura di prossimità, vietando armonizzando nuovi insediamenti e vietando allevamenti agricoli intensivi e favorendo la ricollocazione di quelli esistenti. La Zona rurale di ammortizzazione e transizione è un ambito posto tra i margini della città e il territorio rurale finalizzato alla definizione paesaggistica dei margini urbani, alla salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, alla protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani. Gli interventi sono diretti alla costruzione e al rafforzamento della Rete Ecologica, alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani della città, alla valorizzazione del paesaggio rurale e dell'agricoltura di prossimità, vietando nuovi ~~151/181~~ insediamenti e allevamenti agricoli intensivi e favorendo la ricollocazione di quelli esistenti.

2. Le presenti norme regolative del PI disciplinano le modalità di attuazione degli indirizzi strategici del Comune, favorendo attorno ai centri abitati la realizzazione e manutenzione di una fascia verde caratterizzata da ampie superfici boscate, terreni coltivati e luoghi di svago all'aria aperta. L'obiettivo di realizzazione concreta e mantenimento della cintura verde deve inserirsi armonicamente nella pianificazione urbanistica ed essere economicamente sostenibile dagli operatori interessati.

3. In tale zona sono ammessi gli interventi previsti dall'Art. 141 – "Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola", con le seguenti esclusioni: a) comma 6, lett. c) ed nuove case di abitazione ed allevamenti anche se non intensivi b) commi 9, 12, 13, serre fisse c) commi 17 e 18, qualora i progetti compromettano o rendano più onerose le trasformazioni lungo le direttrici di espansione della città.

4. ABROGATO

5. Nell'ipotesi di interventi sugli immobili legittimamente esistenti, non a destinazione agricolo produttiva, alla domanda di titolo abilitativo edilizio dovrà essere allegato il progetto di rimboschimento, sottoscritto da un professionista competente in materia forestale o agronomica ed uno schema di convenzione/atto unilaterale d'obbligo per la disciplina dei rapporti tra Comune e soggetto concessionario, che a norma dell'art. 11 della legge 241/90, dovrà essere approvato dall'organo comunale competente.

6. Per gli interventi di agroforestazione il progetto dovrà rispettare le indicazioni del Prontuario di mitigazione ambientale – all.to 3.

7. Il progetto di agroforestazione e la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, per quanto di rispettiva pertinenza, dovranno avere i seguenti contenuti minimi:

a) l'impegno a realizzare, anche per stralci funzionali, gli interventi previsti dal Progetto approvato entro i termini espressamente descritti sulla base di progetti definitivi redatti secondo la vigente legislazione in materia di opere pubbliche, o, in alternativa, i termini e le modalità di pagamento qualora il Comune preveda di realizzarle per conto proprio;

b) il vincolo di destinazione agroforestale, sino a variazione delle previsioni urbanistiche, a favore del Comune delle aree oggetto di agroforestazione che rimarranno private;

c) il vincolo di destinazione pubblica con orari regolamentati degli spazi attrezzati di svago all'aria aperta destinati ai cittadini, della viabilità di accesso e di attraversamento e/o eventuali parcheggi qualora previsti; resta fermo che l'obbligo di manutenzione e vigilanza resta a carico del soggetto privato avente titolo.

Art. 143 - Disciplina speciale della zona rurale di mitigazione ambientale

1. Il Piano indica una specifica zona, definita "*area di mitigazione e ambientazione*", destinata ad

accogliere gli interventi di ambientazione delle infrastrutture della mobilità al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate.

2. Le aree individuate come ambiti di mitigazione si sviluppano principalmente lungo il corridoio infrastrutturale della Autostrada e del sistema delle Tangenziali, nelle aree di margine fra l'impianto di Ca del bue ed il Fiume Adige e nell'ambito di pianura a confine con il Comune di San Giovanni Lupatoto.

3. Nella zona rurale di mitigazione ambientale sono ammessi esclusivamente Interventi sugli edifici esistenti nei limiti ammessi dalle norme disciplinanti le fasce di rispetto all'art. 26, comma 5 delle presenti norme e quelli previsti dall'art. 66.

Art. 144 - Disciplina speciale della zona rurale da riqualificare delle risorgive

1. Il PI, a norma della Legge n. 23 del 25 settembre 2009, tutela le sorgenti ed i corsi d'acqua di risorgiva ed i territorio contermini.

2. Nella zona rurale da riqualificare delle risorgive sono ammesse le azioni a tutela dei corsi d'acqua di risorgiva e dei capodifonti, gli interventi volti a contenere il fenomeno fisico della scomparsa delle risorgive ed a sostenere il valore naturalistico, paesaggistico e ricreativo delle stesse, sulla base delle linee guida regionali di cui al comma 4, art. 2, L.R. 23/2009.

3. Gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni speciali di tutela paesaggistica e della rete ecologica previste dalle presenti norme e dal prontuario di mitigazione ambientale.

4. Per quanto non previsto ai precedenti commi, si applica la disciplina della zona a prevalente destinazione agricola.

Art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze

1. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

2. Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalla presenti norme in ambiti specifici del territorio comunale, la localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale dimostri il rispetto integrale della disciplina dettata dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e delle norme igienico sanitarie, nel testo vigente alla data in cui il Comune provvede sull'istanza di rilascio del titolo abilitativo.

3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad allevamenti zootecnico-intensivi comporta l'obbligo di contestuale inserimento o adeguamento della nuova scheda tecnica relativa all'insediamento nel quadro conoscitivo del PI e l'integrazione, con decreto del dirigente dell'U.O. Pianificazione Territoriale, della tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme.

4. Gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti sono elencati, a titolo ricognitivo, in apposita tabella riassuntiva inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme e classificati sulla base delle indagini esperite nell'ambito del procedimento di formazione del PI in apposite

schede ricognitive nominative inserite nel quadro conoscitivo.

5. Le strutture per il ricovero degli animali, le vasche di raccolta liquame scoperte e le concimaie aperte, generano una distanza di rispetto che preclude la destinazione o l'edificazione residenziale. Le dimensioni ed i limiti all'edificabilità prodotti dalle distanze di rispetto sono disciplinati dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e dalle norme igienico sanitarie.

6. La scheda tecnica e la tabella riassuntiva di cui ai precedenti commi 3 e 4 indicano, per ogni allevamento, la distanza di rispetto di cui al precedente comma 5.

7. L'avente titolo sull'allevamento intensivo, ovvero il soggetto terzo interessato dalle distanze di rispetto, possono presentare al Dirigente dell'Unità Organizzativa comunale competente apposita proposta di riclassificazione dell'allevamento intensivo e di rideterminazione delle conseguenti distanze di rispetto, con le modalità ed i contenuti previsti dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e dalle norme igienico sanitarie vigenti a cui è allegata documentazione tecnica firmata da un tecnico abilitato ed esperto in materia. Il responsabile del procedimento notifica al titolare dell'allevamento intensivo, ed all'avente titolo se diverso, la comunicazione di avvio del procedimento di riclassificazione e convoca, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, una conferenza di servizi per l'acquisizione del parere obbligatorio delle amministrazioni competenti (Responsabile Igiene Pubblica e Servizi Veterinari dell'ULSS, Dirigente I.R.A., ecc.). In esito alla conferenza di servizi e sulla base della proposta di provvedimento finale elaborata dal responsabile del procedimento il Dirigente competente decide sull'istanza di riclassificazione notificando gli esiti al richiedente ad ai soggetti eventualmente controinteressati; in caso di accoglimento, il Dirigente con proprio decreto provvede al conseguente aggiornamento della scheda tecnica relativa all'insediamento nel quadro conoscitivo del PI e l'integrazione della tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme.

8. Il procedimento di riclassificazione dell'allevamento ai fini delle distanze può anche svolgersi su iniziativa d'ufficio del Comune o dei competenti servizi dell'ULSS e con le modalità del comma che precede in quanto applicabili.

9. E' preclusa l'approvazione dei piani attuativi e il rilascio di titoli abilitativi comunque denominati relativi a nuovi insediamenti residenziali, se ricadenti nell'ambito delle distanze di rispetto riportate nella scheda tecnica relativa all'allevamento nel quadro conoscitivo del PI e nella tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme, salvo che non venga positivamente concluso il procedimento di revisione delle predette distanze di rispetto ai sensi del precedente comma 7.

10. In deroga a quanto previsto al precedente comma 9, sono assentibili:

    a) gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali ammessi sugli edifici esistenti alla data di adozione del PI;

    b) i nuovi interventi residenziali ricadenti su lotti posti all'interno di un centro storico;

    c) i nuovi interventi di completamento degli insediamenti residenziali esistenti, compresi quelli ricadenti nell'ambito di PUA approvati e convenzionati prima dell'adozione del PI;

    d) interventi relativi a nuovi insediamenti residenziali nel caso in cui tra allevamento e aree di

espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale esistente come definito alla precedente lettera c). Si considera parzialmente interposto il centro storico o l'insediamento residenziale esistente che intersechi la linea congiungente il baricentro dell'insediamento o dell'edificio in progetto ed il baricentro dell'allevamento intensivo da cui origina la distanza di rispetto.

Art. 146 – Vincoli

1. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

2. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

3. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7 della L.R. 11/2004.

4. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (PI).

5. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

6. Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Art. 147 - Realizzazione di modesti manufatti in legno necessari per il ricovero di piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

1. La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo è ammessa nel limite indicato all'art. 9, comma 1, punto 01 lettera i). La localizzazione devono essere compatibili con le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.

2. Tali manufatti non sono sottoposti alle norme sulle distanze previste dalle presenti NTO. Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonchè del Codice Civile.

Art. 148 - Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva.

1. I progetti devono essere conformi alle previsioni della DGRV n. 172 del 3 febbraio 2010 - Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento – e successive modifiche ed integrazioni.

2. Per l'eventuale vendita di prodotti non provenienti dall'azienda agricola florovivaistica ai sensi del D. Lgs. 228/2001 possono essere realizzate strutture fino ad un massimo di 1.500 mq. di superficie di vendita. In tal caso vanno realizzate le dotazioni di parcheggi previste dall'art. 14

per la destinazione d'uso commerciale UT2.

Art. 149 - Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili ed assimilate

1. Gli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili sono ammessi nei limiti previsti dalle disposizioni speciali che li riguardano ed in ogni caso in conformità con le prescrizioni delle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica.

Art. 150 - Edifici classificati detrattori paesaggistico – ambientali

1. Sugli edifici individuati dal PI nella tav. 2.1 come detrattori paesaggistico – ambientali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e conservativi nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e succ. modificaz.

2. Previo accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può essere riconosciuto un credito edilizio compensativo per l'eliminazione o la riconfigurazione del detrattore paesaggistico ambientale.

3. Tale accordo può essere attuato mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di PUA se conforme alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi è approvato in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 151 - Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del P.I., legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:

   a) alla data di adozione del PI erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente (fatte salve le successioni ereditarie e le diverse denominazioni sociali);

   b) successivamente alla data di adozione del PI non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;

   c) hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;

2. I requisiti di non funzionalità di cui alla lett. c) sono certificati mediante una perizia tecnico – agronomica, firmata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola ed indichi:

   1) GENERALITA'

   • Dati proprietario/i (richiedente/i);

   • Ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda e rispondenza requisito "fondo rustico", in scala 1:2000;

2) DESCRIZIONE AZIENDA

- Riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneti, tare, ecc.);
- Indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico da latte, da carne, estensivo, cerealicolo, …);
- Parco macchine-attrezzi esistenti in azienda;
- Sintetica, ma esauriente “storia” dell’azienda agricola a partire dal 24/03/2006 (cessione di terreni in affitto, vendita di terreni, cambio d’indirizzo produttivo, variazione nel numero degli addetti, disinvestimenti effettuati, altri cambiamenti sostanziali che spieghino il motivo dell’attuale situazione e della richiesta)

3) FABBRICATI AZIENDALI ATTUALI

- Descrizione con:
- Planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno, in scala 1:500;
- Per ciascun fabbricato rurale o parte:utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
- Estremi delle concessioni edilizie o condoni ottenuti;
- Documentazione fotografica esauriente: minimo 5 foto a colori in formato 13x18 (inquadramento generale panoramico del complesso e quattro sui lati dell’edificio);

3. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.
4. Per ottenere il riconoscimento da parte del Comune di “costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola” l’avente titolo sull’immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento su modello pubblicato sul sito web del Comune cui và allegata la documentazione comprovante i requisiti di cui ai commi 1 e 2.
5. Il procedimento di validazione è disciplinato dall’art. 04 – “Criteri e limiti di flessibilità del PI” delle presenti norme.
6. Il provvedimento di validazione è trasmesso, con modalità informatiche, al responsabile del SITI per l’aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali.

Art. 152 - Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Il riconoscimento da parte del Comune del requisito di “costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola”, oltre a quanto previsto dall’Art. 141 – “Condizioni, limiti generali e speciali per l’edificabilità del territorio agricolo”, comma 7, rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d’uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:

   a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa

destinazione d'uso e purché il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio preesistente principale;

b) Non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;

c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.

e) gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. 4/2007, che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia ", alla corrispondente classe "C" (0,75 EPiL (2010) + 12 kWh/m2 anno Classe Cgl < 1,00 EPiL (2010) + 18 kWh/m2 anno).

f) Per gli edifici ricadenti nella zona rurale di ammortizzazione e transizione , la dotazione minima di piantumazione richiesta è pari a DA= 1 alberi/10 mq SUL e Dar= 2 arbusti/10 mq SUL.

2. Gli interventi di cui alla precedente comma 1. possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale U1/1 nel limite massimo di 400 mq. ~~di SUL per ogni Unità Edilizia~~ di SUL per ogni Unità Edilizia. Le previsioni di cui al presente comma sono alternative e non cumulabili con le previsioni della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (BUR n. 32/2019) Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana.

3. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.

4. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 1, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche a seguito di frazionamento, i seguenti limiti a nuove edificazioni:

   a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

   b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la

realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel PI operativo.

6. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 153 - Riconoscimento degli immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole

1. Rientrano nella disciplina di cui al presente articolo gli edifici e gli impianti legittimamente esistenti nel territorio rurale e legittimamente destinati a funzioni diverse dall'attività agricola.

2. Il riconoscimento da parte del Comune della legittima preesistenza e destinazione di un "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola" non comporta una diversa zonizzazione dell'area di sedime o di pertinenza; pertanto gli interventi - ancorché ammessi legittimamente su tali edifici ai sensi dell'art. 44, comma 5, primo periodo della L.R. 11/2004 - non variano le previsioni urbanistiche; tali immobili continuano pertanto ad essere localizzati in zona agricola

3. Per ottenere il riconoscimento da parte del Comune di "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola" l'avente titolo sull'immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento su modello pubblicato sul sito web del Comune cui và allegata la documentazione comprovante la legittimità dell'esistente ed i requisiti ivi indicati.

4. Il procedimento di validazione è disciplinato dall'art. 04 – "Criteri e limiti di flessibilità del PI" delle presenti norme.

5. Il provvedimento di validazione è trasmesso con modalità informatiche al responsabile del SITI per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali.

Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole

1. Fatti salvi i vincoli e le limitazioni alla trasformabilità previsti nelle presenti norme o da disposizioni o piani di livello superiore, sugli immobili esistenti e legittimamente adibiti ad attività non agricole sono sempre ammessi gli interventi previsti:

    a) al comma 7, dell'Art. 141 Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo alle condizioni e nei limiti ivi indicati;

    b) dalla variante N. 276 - "Individuazione delle Attività Produttive Fuori Zona" del previgente PRG, come confermati dal presente PI all'art. 183.

2. Il riconoscimento da parte del Comune del requisito di "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola", rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal

P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:

a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purché il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio principale preesistente;

b) non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;

c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.

e) gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. 4/2007, che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia ", alla corrispondente classe "C" (0,75 EPiL (2010) + 12 kWh/m2 anno Classe Cgl < 1,00 EPiL (2010) + 18 kWh/m2 anno).

3. Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del Comune di una proposta di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 ~~avente i contenuti e le forme~~che preveda l'impegno alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui ~~ai commi 3 e 4~~all'art. 23 ed il versamento del ~~precedente art.~~contributo straordinario di sostenibilità ai sensi dell'art. 101, comma 8, gli interventi di cui alla precedente comma 2 possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale U1/1 nel limite massimo di 400 mq. di SUL per ogni Unità Edilizia come definita al precedente art. ~~8.~~ 8. Le previsioni di cui al presente comma sono alternative e non cumulabili con le previsioni della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (BUR n. 32/2019) Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana.

4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.

5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il Comune ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel PI operativo in variante al PI ai sensi dell’art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

PARTE 3 - DISCIPLINA OPERATIVA

Titolo I – La città della trasformazione

Capo 1 - NORME GENERALI

Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto prevista su aree libere o mediante la ristrutturazione urbanistica e modifica funzionale di insediamenti produttivi preesistenti, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e sovraurbano ed a costituire concreta attuazione degli obiettivi di qualificazione e riqualificazione dei contesti urbani e periurbani.

2. La struttura e la disciplina degli interventi adempie all'obiettivo di garantire la "*sostenibilità*" delle trasformazioni, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi, e, limitatamente all'ATO 4 di Verona Sud, al recupero di quote di edificabilità originate da impegni compensativi pubblici o conseguenti ad accordi di programma compensativi approvati dal Comune relativi ad enti di diritto pubblico, nonchè a perseguire l'attuazione perequativa del PI.

3. La progettazione dei PUA o dei comparti urbanistici relativi agli interventi di trasformazione deve rispettare le linee guida sui metodi per la valutazione del rischio del crimine e/o la paura del crimine e le misure, i procedimenti ed i processi intesi a ridurre tali rischi secondo le norme UNI CEN/TR 14383-2:2010.

4. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
   a) **Ambiti di trasformazione ordinaria** (AR) derivanti da precedenti previsioni urbanistiche;

   b) **Ambiti a pianificazione urbanistica** individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di un PUA convenzionato;

   c) **Ambiti di pianificazione edilizia** individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, costituiti da comparti urbanistici da attuarsi con un unico titolo abilitativo diretto convenzionato.

5. Gli **Ambiti di trasformazione ordinaria** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme e dal repertorio normativo.

6. Gli **Ambiti a pianificazione urbanistica** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme, dal repertorio normativo con annesse schede norma e dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

7. Gli **Ambiti a pianificazione edilizia** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme, dal repertorio normativo con annesse schede norma e dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

8. Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del PI, gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel PI operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel il termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa. Il presente comma si applica alle previsioni di trasformazione approvate nel PI sino alla variante n. 23. Alle previsioni operative inserite nel PI successivamente si applicano le clausole contrattuali assunte dai privati negli atti unilaterali d'obbligo approvati unitamente nelle schede norma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

9. Il coordinamento prescritto in alcune schede norma ha l'obiettivo di garantire una maggiore qualità urbana ed è realizzato mediante la presentazione, da parte di uno o più dei soggetti proponenti, all'Amministrazione comunale di un progetto planivolumetrico ~~al fine di acquisirne la validazione dal parte del dirigente competente.~~. Il Coordinamento tra ambiti di progettazione avviene tramite un apposito ~~progetto~~masterplan predisposto dal Comune o~~, in alternativa,~~ qualora sia ammesso dalle schede norma il masterplan può essere sostituito da un progetto di coordinamento proposto dai privati e successivamente ~~vidimato dal Comune secondo il procedimento disciplinato all'art. 4 "*Criteri e* limiti~~ approvato con deliberazione della Giunta Comunale. In caso di ~~flessibilità del PI" delle presenti norme~~disaccordo tra gli aventi titolo si applica la procedura prevista per i comparti dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

10. In tutta la zona territoriale n. 7 Borgo Roma – Santa Lucia definita come Ambito Omogeneo nella Mappa dei Valori Immobiliari riportata nell'art. 157 è ammesso l'acquisto dei crediti edilizi generati dalle aree di "Parco San Giacomo" e "Polo Fieristico" (come risultanti dal Registro dei Crediti Edilizi), nei limiti del 25% in più rispetto agli indici dei tessuti e/o dalla SUL attribuita alle Schede Norma, escludendone comunque l'utilizzo per l'uso commerciale UT2 nell'area di atterraggio.

Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma~~"~~", dei repertorinormativi e ~~del repertorio normativo~~dei masterplan di coordinamento urbanistico.

1. La scheda norma, a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 04 - "*Criteri e limiti di flessibilità del PI*" delle presenti norme, recepisce le direttive e le prescrizioni del masterplan di coordinamento urbanistico (se presente) ed è suddivisa nelle seguenti sezioni:
   a) Schema progettuale;
   b) Carature urbanistiche;
   c) Modalità di attuazione;
   d) Direttive ~~e prescrizioni~~;
   e) prescrizioni e vincoli;
2. Lo **schema progettuale** ~~riporta gli elementi guida~~costituisce il quadro di riferimento per la successiva progettazione ~~tra quelli di seguito elencati~~e può rappresentare:
   a) La delimitazione dell'ambito di intervento;
   b) L'area di concentrazione volumetrica;
   c) La misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444, che il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) della L.R. 11/2004, disciplina puntualmente; resta ferma l'ulteriore possibilità di prevedere minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 all'interno dell'ambito di intervento nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. 11/2004;

d) La direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
e) La direttrice preferenziale dei percorsi ciclopedonali di progetto e la definizione di un'apposita area per il deposito delle biciclette, con adeguate rastrelliere, proporzionate al numero di posti auto previsti nello schema progettuale;
f) La previsione dell'allargamento stradale;
g) L'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
h) La localizzazione preferenziale dei parcheggi;
i) La localizzazione del verde e dei servizi "VS";
j) La localizzazione del verde di mitigazione "VM";

3. Nella sezione **Carature urbanistiche** sono riportati:
   a) La superficie territoriale di intervento "ST" (al netto di eventuali proprietà comunali);
   b) La classe perequativa assegnata che si rapporta ai criteri perequativi di cui al successivo art. 158-"Classe perequativa";
   c) La SUL complessivamente attribuita, la cui disciplina funzionale, salve le previsioni specifiche riportate nella scheda norma, è definita nell'art. 159 –"Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale"; al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso alle scelte di pianificazione urbanistica inserite nel PI operativo, la SUL attribuita, anche nella componente relativa all'acquisizione del credito edilizio rapportata alla classe perequativa assegnata dall'art. 158, deve essere recepita – nella sua totalità - nell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz., ferma restando la possibilità di disciplinare la successione temporale degli interventi nei termini di legge ed i limiti di flessibilità di cui al precedente art. 4.
   d) Il numero massimo dei piani fuori terra;
   e) La percentuale minima di VS, pari ad almeno il 50% della ST, da cedere gratuitamente al Comune; in sede di convenzione il Comune può consentire il raggiungimento della percentuale minima di VS eccedente gli standards di cui all'art. 20 anche mediante vincolo di destinazione d'uso a VM registrato e trascritto; nelle norme generali contenute nella parte prima delle presenti norme sono precisati i limiti rispetto ai quali è ammessa l'eventuale monetizzazione sostitutiva in luogo totale o parziale della cessione; il Comune in sede di PUA o di convenzionamento del comparto urbanistico decide altresì sulla ammissibilità o meno della costituzione del vincolo di destinazione a VM registrato e trascritto a favore del Comune in luogo della cessione o monetizzazione sostitutiva;
4. Nella sezione "*Modalità di attuazione*" è precisato se la realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un PUA, o ~~al convenzionamento di un comparto urbanistico con rilascio del titolo abilitativo diretto~~a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 del DPR 380/2001;
5. Nella sezione "*Direttive e prescrizioni e vincoli*" sono riportate le "*direttive*" e le "*prescrizioni e vincoli*" che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.
6. Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, ~~dei comparti e gli~~degli interventi diretti convenzionati, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.
7. Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:
   a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda norma;
   b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda norma;
8. Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.
9. Le prescrizioni ~~della~~e vincoli previsti dalla scheda norma sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità ~~espressamente~~ ammessi puntualmente indicati dalle presenti norme e dal repertorio normativo.
10. Nel repertorio normativo, sezione impatto idraulico, è allegata una tabella che con riferimento ai singoli interventi previsti dalle schede norma, in cui vengono individuate le misure

compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti. Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione sono precisate nel prontuario di mitigazione ambientale.

11. La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto alternativo alla direttiva devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive riportate nella scheda norma.
12. Nell'apposita sezione del repertorio normativo relativo agli accordi, oltre alla numerazione progressiva ed all'indicazione dell'ATO di riferimento, sono riportati altri richiami normativi, prescrizioni e direttive necessarie per completare il quadro di riferimento per l'approvazione dei PUA e degli interventi ~~di~~ comparto diretti convenzionati.
13. I progetti relativi ai PUA ~~ed agli interventi~~e i permessi di ~~comparto urbanistico previsti~~costruire convenzionati devono in ogni caso tener conto delle direttive e rispettare le prescrizioni ed i vincoli ~~e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nella~~della Parte Prima, Titolo 1, ***Capo 3 – Sistema dei Vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto,*** ~~nel~~del ***Capo 4 – Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica,*** e ~~nell'art~~dell'***art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze***, anche se non richiamati o riportati nelle schede norma.
14. Il PI, negli ambiti di ristrutturazione urbanistica al fine di garantire il corretto rapporto tra interventi privati, spazi pubblici, servizi ed infrastrutture di urbanizzazione e mobilità, prescrive il coordinamento degli interventi previsti dalla schede norma mediante ***masterplan di coordinamento urbanistico***. In tali casi l'accordo di pianificazione relativo alla scheda norma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, è integrato con la previsione a carico del proponente privato dell'assunzione degli obblighi di attuazione interessanti la sua proprietà previsti in via generale dal masterplan di coordinamento urbanistico, fermo restando che il Comune di Verona resta estraneo alla definizione dei rapporti patrimoniali ed economici conseguenti tra i soggetti aventi titolo sugli immobili disciplinati dal predetto masterplan. L'assunzione di tali obblighi è condizione pregiudiziale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 157 - Contributo straordinario di sostenibilità

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione perseguono gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, e concorrono, con esclusione di quelli derivanti da precedenti previsioni urbanistiche di cui al precedente art. 155, comma 4, lett. a), al finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi previsti. In particolare il contributo potrà essere utilizzato per il potenziamento degli impianti di depurazione e per la realizzazione delle reti principali di collettamento del sistema idrico integrato, qualora le opere e le spese non siano già previste a carico dei soggetti privati che attuano le trasformazioni previste dal PI.

2. Il concorso al finanziamento delle opere pubbliche, aggiuntivo al contributo di costruzione, è rappresentato da un "*contributo straordinario (emend. Padovani – 92) di sostenibilità*" espresso in termini parametrici con riferimento all'unità di SUL e differenziato per ambiti omogenei del territorio comunale e per destinazione urbanistica, ~~ai sensi dell'art.~~così come legittimato dall'art. 16, comma 4-bis, del DPR 380/01.

3. L'ammontare parametrico del "*contributo straordinario (emend. Padovani – 92) di sostenibilità*" è determinato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Piano degli Interventi ed aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale con riferimento alla variazione dell'indice Istat del costo di costruzione.

4. Per ogni intervento, l'ammontare totale del contributo, nella totalità della SUL attribuita dal

PI operativo, è definito dall'accordo ai sensi dell'art. 6 o 7 della L.R. 11/2004 o nell'ambito della Convenzione allegata al PUA o al titolo abilitativo convenzionato.

5. L'importo del contributo corrisponde all'onere di esecuzione diretta delle opere pubbliche alla cui realizzazione il contributo è finalizzato. L'ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell'IVA.

6. Qualora le opere pubbliche da realizzare siano oggetto di progettazione comunale, o qualora a giudizio del Comune le stesse abbiano caratteristiche dimensionali e/o tecnico-economiche tali da far ritenere inopportuna la realizzazione da parte del singolo sottoscrittore della convenzione o da più sottoscrittori riuniti in forma associativa, l'importo del "*contributo straordinario (emend. Padovani – 92) di sostenibilità*" è versato in numerario all'Amministrazione Comunale, che lo impiegherà per realizzare le opere pubbliche previste; negli altri casi il Comune può consentire l'esecuzione da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del Comune~~, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, **e relative linee guida ANAC**~~. Con deliberazione della Giunta Comunale vengono approvate ed aggiornate le linee guida per la progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere di sostenibilità.

7. In sede di prima applicazione, per gli interventi previsti dal PI sino alla variante n. 29, il contributo straordinario *(emend. Padovani – 92)* di sostenibilità è applicato nella misura indicata nella seguente planimetria e tabella, in relazione all'ambito territoriale in cui l'intervento proposto ricade. Per le destinazioni d'uso diverse da quelle indicate in tabella, si applica il contributo previsto per la destinazione produttiva.

8. Nel caso un intervento ricada in più ambiti territoriali, si applica il contributo dell'ambito nel quale ricade la quantità maggiore di SUL dell'intervento in progetto.

9. Qualora l'intervento oggetto di accordo ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11/2004, preveda la contestuale rilocalizzazione dell'attività produttiva nel territorio del Comune di Verona, salvaguardando il livello occupazionale originario, la Giunta Comunale può, in relazione a tale impegno contrattuale, ridurre o esentare l'applicazione del contributo previsto dal presente articolo sulla base dell'istanza del privato cui deve essere allegato il piano industriale e degli investimenti programmati che dimostri la sussistenza dei presupposti sopra evidenziati.

10. Ai fini dell'applicazione della riduzione del 15% del valore a mq. del contributo straordinario *(emend. Padovani – 92)* di sostenibilità, è definito "*di riqualificazione urbanistica*" l'intervento che ricomprendendo significative porzioni del tessuto urbano ristruttura o sostituisce l'esistente con altro diverso, prevedendone la rifunzionalizzazione mediante l'integrale riprogettazione morfologica e tipologica.

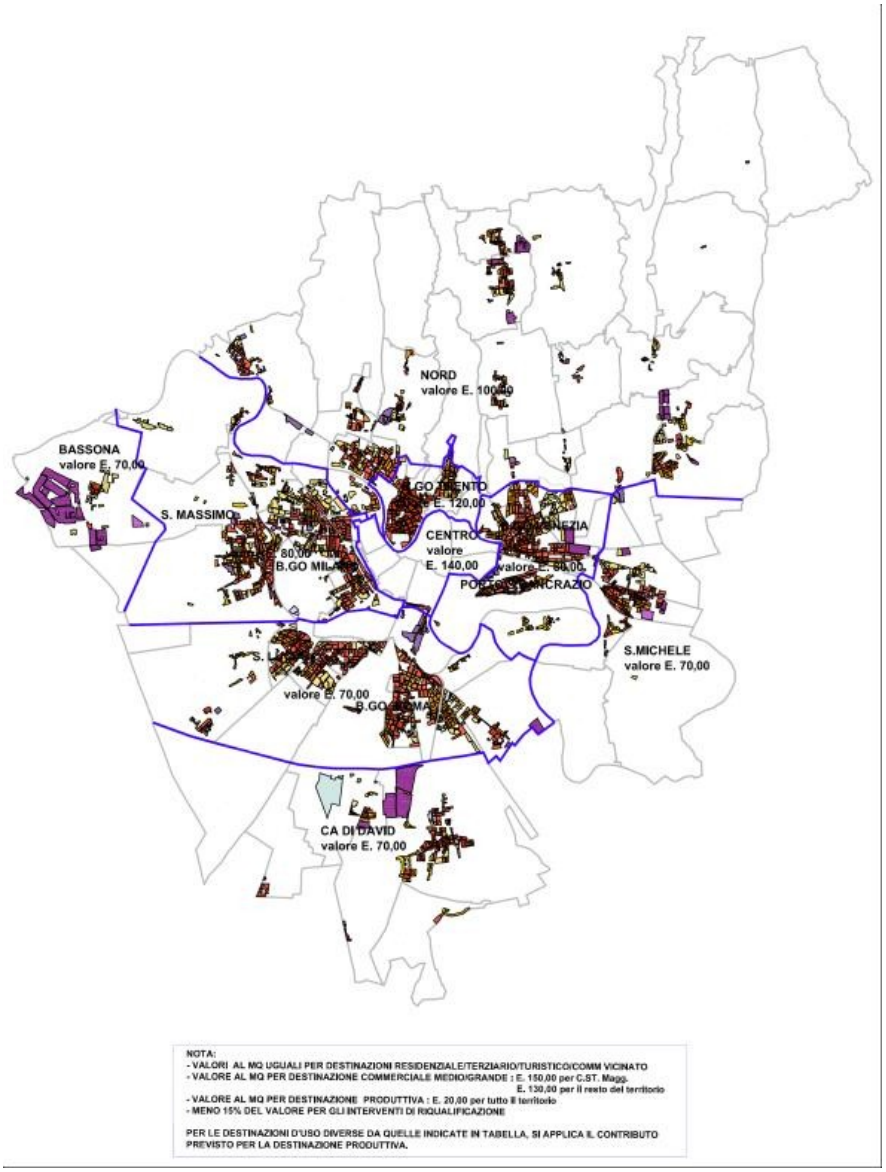
11. Il contributo non si applica ai crediti edilizi aventi natura compensativa a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. ed in particolare a quelli riconosciuti dal PI per far fronte agli oneri da sostenere da parte dei privati per l'eliminazione dei detrattori paesaggistico – ambientali.

12. Nella tabella che segue per media e grande struttura si intendono le strutture commerciali con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. di vendita; per produttivo si intendono tutte le destinazioni d'uso appartenenti alla categoria UT3, ad eccezione degli uffici aperti al pubblico

UT3/1 appartenenti al terziario.

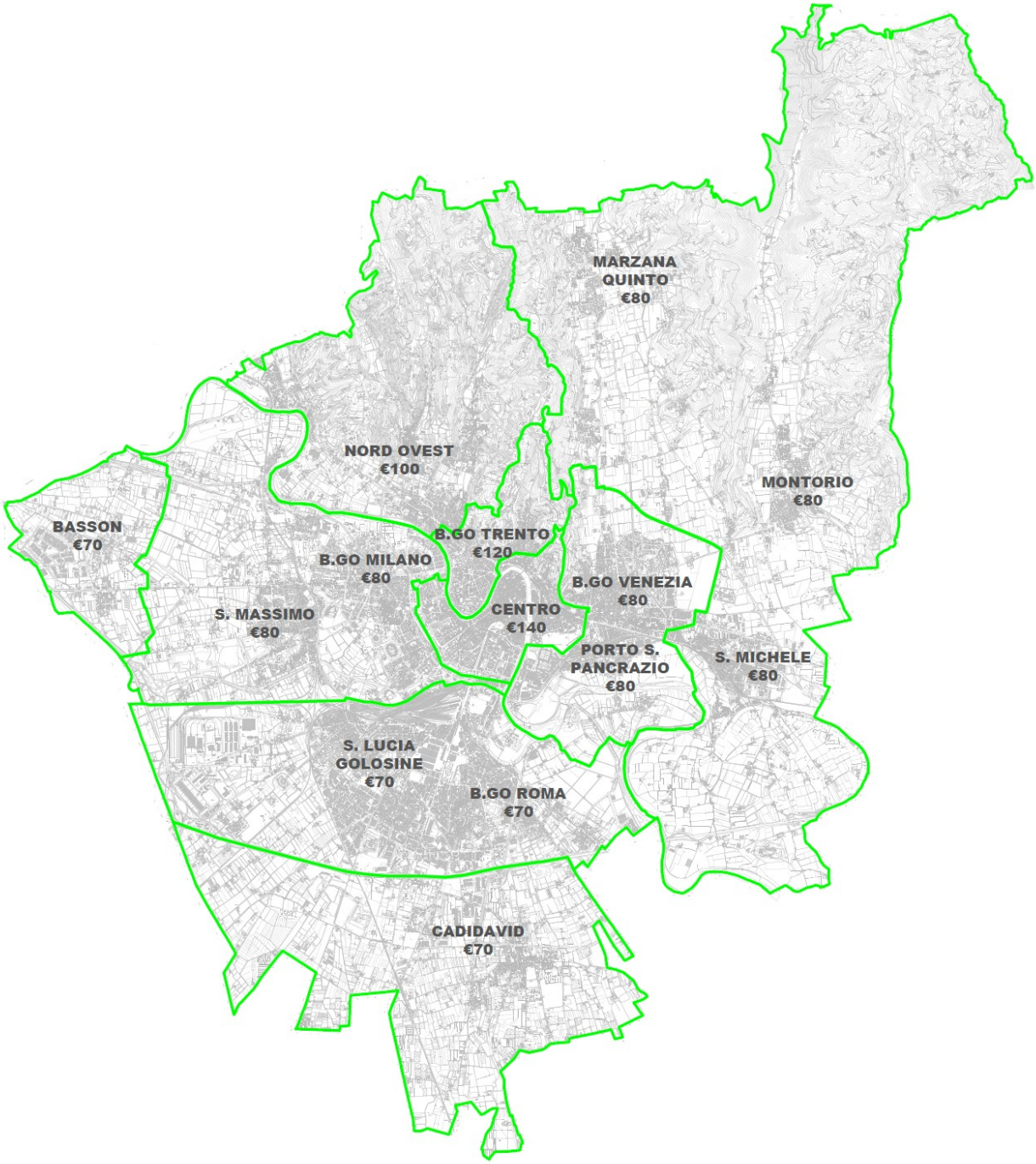
Zone Territoriali		Valori euro/mq per destinazione		
		residenziale, terziaria, ricettiva e commerciale di vicinato	commerciale di media e grande struttura	produttivo
1	Centro	€ 140	€ 150	€ 20
2	Borgo Trento	€ 120	€ 130	€ 20
3	Nord	€ 100	€ 130	€ 20
4	Borgo Milano - S. Massimo	€ 80	€ 130	€ 20
5	Borgo Venzia - Porto S. Pancrazio	€ 80	€ 130	€ 20
6	San Michele	€ 70	€ 130	€ 20
7	Borgo Roma - Santa Lucia	€ 70	€ 130	€ 20
8	Cà di David	€ 70	€ 130	€ 20
9	Bassona	€ 70	€ 130	€ 20

- RIDUZIONE 15% (per interventi di riqualificazione)



13. Per gli interventi di trasformazione disciplinati dalla variante n. 29 al PI si applica la mappa dei valori aggiornata secondo le previsioni della variante al PI n. 39 RECRED.

	Zone Territoriali	Valore contributo straordinario *(emend. Padovani – 92)* di sostenibilità per destinazione euro/mq Per eventuali destinazioni diverse si applica il produttivo			
		Residenziale, terziaria,ricettiva o commerciale di vicinato	Commerciale di media o grande struttura	Produttivo	
1	Centro (Centro Storico, Veronetta, San Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella)	140	150	20	
2	Borgo Trento / Valdonega	120	130	20	
3	Nord-ovest (Ponte Crencano, Avesa, Quinzano, Parona)	100	130	20	
4	Borgo Milano - S.Massimo	80	130	20	
5	Borgo Venezia - Porto S. Pancrazio	80	130	20	
6	Quinto Marzana, Montorio, San Michele	80	130	20	
7	Borgo Roma, Santa Lucia, Golosine	70	130	20	
8	Cadidavid	70	130	20	
9	Bassona	70	130	20	



Mappa dei valori

14. In sede di stipula della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo che attuano la proposta unilaterale di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 recepito nella variante n. 29 al PI, il contributo straordinario *(emend. Padovani – 92)* di sostenibilità può essere parametricamente ridotto, secondo la tabella che segue, qualora il soggetto attuatore assuma altresì l'obbligo di attuare il progetto urbanistico e/o edilizio con alti livelli di sostenibilità ambientale, al fine di compensare i maggiori costi di realizzazione dell'intervento e la conseguente riduzione del plusvalore generato.

15. L'importo così calcolato deve essere garantito con polizza fideiussoria di pari importo, da svincolarsi entro 60 giorni dalla data di deposito del certificato di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori. In caso di inadempimento il comune di Verona incamera in tutto o in parte il contributo straordinario dovuto secondo criteri di proporzionalità.

3	Maggiori costi derivanti da realizzazione o recupero di edifici con prestazione energetica corrispondente: - alla classe A1 o superiore per gli edifici sottoposti a vincolo culturale ai sensi del DLGS 42/2004 e per gli edifici ricadenti nella categorie d'intervento da A1 ad A4 compreso dell'art. 74 comma 1 delle presenti norme - alla classe A4 o superiore per gli altri edifici. (OSS.2 approvazione var 29)	15%	Documenti previsti dalla normativa vigente per verificare il livello di prestazione energetica
4	Maggiori costi per realizzazione di coperture a verde con una superficie minima di 50 mq, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 « *Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*».	10%	Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.
5	Maggiori costi per incremento della Superficie permeabile su aree edificate (rapporto di copertura > 30%) in misura superiore alle previsioni dello strumento urbanistico vigente	Max 15%	Percentuale proporzionale all'incremento della s.p. rispetto al minimo di piano.
6	Maggiori costi per incremento della Superficie permeabile su aree parzialmente edificate (rapporto di copertura < 30%) in misura superiore alle previsioni dello strumento urbanistico vigente	Max 10 %	Percentuale proporzionale all'incremento della s.p. rispetto al minimo di piano.
7	Maggiori costi per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura superiore alle"previsioni legislative (Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28.)	Max 10%	Percentuale proporzionale all'incremento della potenza installata rispetto al minimo normativo previsto Emend. Ferrari- n. 13

Art. 158 – Classe perequativa

1. I criteri perequativi da utilizzare per assumere nella pianificazione operativa del PI le proposte di accordo presentate dai soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del PI nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, nonché senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono i seguenti:

	Tipologia area	Sub-tipologia	Indice		~~Note~~Modalità applicative (Le presenti indicazioni non sono direttamente applicabili, ma costituiscono quadro di riferimento per la definizione delle schede norma)
			mq / mq minimo	mq / mq massimo	
1	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DELL'ADIGE NORD E SUD		0,03	0,03	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione
2	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DELLA GREEN BELT		0,03 sola forestazione	0,06 forestazione e cessione	Indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatte salve alcune disposizioni particolari definite dalla norma
3	AREE A SERVIZI, COMPRESE QUELLE ALL'INTERNO DEL PARCO DELLA SPIANÀ	Aree destinate ad Impianti sportivi pubblici o privati convenzionati	0,07	0,18	L'indice minimo si riferisce all'utilizzazione dell'area per la realizzazione di impianti sportivi comprensivi delle strutture accessorie; l'indice massimo è l'indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione nel caso di cessione e forestazione
3A		Aree da destinare ad impianti sportivi privati	0,12	0,12	Indice perequativo unico da attribuire per la realizzazione di impianti sportivi privati comprensivi delle strutture accessorie
4	DISMISSIONE ALLEVAMENTI INTENSIVI E DETRATTORI DEL PAESAGGIO		20% superficie coperta	30% superficie coperta	Credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari per i quali è consentita l'edificazione in situ. La presente tipologia è applicabile per gli interventi previsti dal PI sino alla variante 23. Le previsioni successive sono disciplinate dalla variante di adeguamento del RECRED
5	RECUPERO AMBIENTALE EX CAVE O EX DISCARICHE		0,01	0,01	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari. La

					presente tipologia è applicabile per gli interventi previsti dal PI sino alla variante 23. Le previsioni successive sono disciplinate dalla variante di adeguamento del RECRED
6	AREE PREVALENTEMENTE LIBERE URBANE, PERIURBANE E DI MARGINE		0,15	0,70	L'indice massimo viene stabilito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e di norma quelle di più recente realizzazione e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia
7 A	AREE EDIFICATE CON STRUTTURE INCONGRUE DA RIQUALIFICARE – EX SITI PRODUTTIVI DISMESSI O IN DISMISSIONE	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia prevalentemente sostitutiva rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono ricompresi altresi' gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, modifica della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, L'intervento puo' prevedere incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.	0,25	0,90	L'indice massimo viene definito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia Partecipa all'infrastrutturazione generale mediante contributo di sostenibilità. L'indice superiore a 0,7 comporta la necessità di acquistare crediti edilizi disciplinati dal RECRED
7B-1	AREE EDIFICATE CON STRUTTURE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DELL'ESISTENTE E IL MANTENIMENTO DELLA SAGOMA	Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere escludendo, interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche tipologiche. L'intervento è limitato alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilita', per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento puo' prevedere il cambio di	La ristrutturazione conservativa prevede il recupero della volumetria esistente in termini di Volume o di SUL		La scelta tra il recupero del volume o della SUL esistente può avvenire da parte del soggetto attuatore in sede di stipula dell'accordo Ex Art 6. Nella scheda norma viene indicata la SUL esistente come valore per la prima determinazione del Contributo di Sostenibilità. In sede di accordo tale valore dovrà aggiornato in base alle scelte progettuali definitive. Nel caso venga utilizzata

		destinazione d’uso tra diverse categorie urbanistiche		questa classe perequativa Partecipa all’infrastrutturazione generale mediante contributo di sostenibilità su tutta la SUL prevista dall’intervento La modalità di calcolo della quota di standard dovuto, sarà pari a: Standard dovuto = Standard calcolato sulla destinazione legittimamente esistente – Standard calcolato sulle destinazioni di progetto (OSS. 94 approvazione variante 29)
7B-2	AREE EDIFICATE CON ELEMENTI INCONGRUI O STRUTTURE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DELL’ESISTENTE CON LIMITATE POSSIBILITA’ DI RICOMPOSIZIONI VOLUMETRICHE FUORI SAGOMA	Interventi di ristrutturazione edilizia prevalentemente conservativa con limitate possibilità di ricomposizioni volumetriche fuori sagoma rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti comportanti ricomposizione volumetrica e differenti caratteristiche planivolumetriche tipologiche (diversa sagoma, prospetti e sedime) sono limitati al 20% del volume dell’involucro esistente. Inoltre l’intervento è limitato alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilita', per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento puo' prevedere il cambio di destinazione d’uso tra diverse categorie urbanistiche.	La ristrutturazione conservativa prevede il recupero della volumetria esistente in termini di Volume o di SUL con la possibilità di ricomposizione volumetrica fino al 20% del volume dell’involucro esistente a fronte della demolizione di elementi incongrui.	In scheda norma viene indicata la SUL esistente come valore per la prima determinazione del Contributo di Sostenibilità. In sede di accordo tale valore dovrà aggiornato in base alle scelte progettuali definitive. Nel caso venga utilizzata questa classe perequativa Le demolizioni con ricomposizione volumetriche devono riguardare elementi incongrui (superfetazioni) che permettano la valorizzazione dei manufatti che devono essere preservati o elementi la cui demolizione permetta la realizzazione di progetti migliorativi delle prestazioni ambientali, della permeabilità urbana e degli spazi pubblici o di suo pubblico. Partecipa all’infrastrutturazione generale mediante contributo di sostenibilità su tutta la SUL prevista dall’intervento. Si possono prevedere delle premialità se le demolizioni producono prestazioni ambientali. La modalità di calcolo della quota di standard dovuto, sarà pari a:

					Standard dovuto = Standard calcolato sulla destinazione legittimamente esistente – Standard calcolato sulle destinazioni di progetto (OSS. 94 approvazione variante 29)
8	**AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO I DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD**	**Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.**	**0,50**	**1,20**	**L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.**
9	**AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO II DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD**	**Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.**	**0,50**	**0,70**	**L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.**
10	**AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO III DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD**	**Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.**	**0,50**	**0,50**	**L'indice perequativo unico concorre alla sostenibilità del Masteplan escludendo la possibilità di accesso all'istituto del credito edilizio.**

~~**1**~~	~~AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DELL'ADIGE NORD E SUD~~	~~**0,03**~~	~~**0,03**~~	~~Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione~~
~~**2**~~	~~AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DELLA GREEN BELT~~	~~**0,03**~~ ~~sola forestazione~~	~~**0,06**~~ ~~forestazione e cessione~~	~~Indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatte salve alcune disposizioni particolari definite dalla norma~~
~~**3**~~	~~AREE ALL'INTERNO DEL PARCO DELLA SPIANÀ~~	~~**0,07**~~	~~**0,18**~~	~~L'indice minimo si riferisce all'utilizzazione dell'area per la realizzazione di impianti sportivi comprensivi delle strutture accessorie; l'indice massimo è l'indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione nel caso di cessione e forestazione~~

3A	AREE DA DESTINARE AD IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	0,12	0,12	Indice perequativo unico da attribuire per la realizzazione di impianti sportivi privati comprensivi delle strutture accessorie
4	DISMISSIONE ALLEVAMENTI INTENSIVI E DETRATTORI DEL PAESAGGIO	20% superficie coperta	30% superficie coperta	Credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari per i quali è consentita l'edificazione in situ
5	RECUPERO AMBIENTALE EX CAVE O EX DISCARICHE	0,01	0,01	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari
6	AREE PREVALENTEMENTE LIBERE URBANE, PERIURBANE E DI MARGINE	0,15	0,70	L'indice massimo viene stabilito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e di norma quelle di più recente realizzazione e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia
7	AREE EDIFICATE CON STRUTTURE INCONGRUE DA RIQUALIFICARE – EX SITI PRODUTTIVI DISMESSI	0,25	0,70	L'indice massimo viene stabilito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e di norma quelle di più recente realizzazione e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia
8	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO I DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	0,50	1,20	L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.
9	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO II DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	0,50	0,70	L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.
10	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO III DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	0,50	0,50	L'indice perequativo unico concorre alla sostenibilità del Masteplan escludendo la possibilità di accesso all'istituto del credito edilizio.

Art. 159 – Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale

1. Nelle schede norma disciplinanti gli ambiti di trasformazione il PI assegna la SUL massima ammessa e la suddivide quantitativamente, in un mix funzionale, tra le diverse categorie funzionali previste dall'art. 13 - "Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario".

2. La SUL delle categorie funzionali di cui al comma 1, è rilevante ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista per tali destinazioni nell'allegato "A" delle NTA del PAT relativo alle singole ATO di riferimento.

3. Nell'ambito delle singole categorie funzionali e del rispettivo dotazioni carico urbanistico, si considerano destinazioni d'uso accessorie quelle che integrano le destinazioni principali, contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività ad esse relative.

4. Ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista nelle singole ATO come definite nell'allegato "A" delle NTA del PAT, le destinazioni d'uso accessorie di cui al precedente comma 3 non sono autonomamente rilevanti, né dotate di autonoma rilevanza funzionale, e fanno conseguentemente parte integrante e sostanziale della funzione principale.

5. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.

6. Nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 – usi abitativi sono considerate accessorie le destinazioni UT2; UT3/1; UT4; purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale.

7. Nell'ambito della destinazione d'uso principale U2 – usi commerciali sono considerate accessorie le destinazioni:

   a) UT/1.1 : un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

   b) UT3, UT4 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale;

8. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U3 – usi terziari** sono considerate accessorie le destinazioni:

   a) U/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

   b) UT2/0, UT2/1, UT2/2 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;

9. Nell'ambito della **destinazioni d'uso principale U4 – usi turistico ricettivi** sono considerate accessorie le destinazioni:

   a) UT/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

   b) UT2; e UT3/1,; purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;

10. Nell'ambito della **destinazione d'uso principale U5 – usi produttivi e manifatturieri** sono considerate accessorie le destinazioni:

    a) UT/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

    b) UT2, UT3/1 purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale ed alla ulteriore condizione che siano collegati funzionalmente e pertinenziali all'attività produttiva cui sono a servizio.

11. ~~11.~~ Gli usi delle Schede Norma del Piano degli Interventi vigente, corrispondono agli usi della Variante n. 22 come definito nella seguente tabella:

Schede Norma vigenti	Usi da Variante n. 22
U1 - Abitativi	UT1 - Residenziale
U2 - Commerciali	UT2 - Commerciale
U3 - Terziari	UT3/1 – Direzionale
U4 – Turistici, Ricettivi e congressuali	UT4 – Turistici - Ricettivi
U5 – Produttivi e manifatturieri	UT3/2 – Produttivo
U6 – Agricoli e ricettivi extralberghieri	UT5 – Rurale
Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico	UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico

12. ~~12.~~ Negli ambiti disciplinati dalle schede norma, in pendenza dell'attuazione delle stesse, sono comunque ammessi gli interventi ammessi dal PI regolativo che non compromettano la successiva attuazione delle previsioni della scheda. In tal caso, prima del rilascio del titolo abitativo, dovrà essere corrisposto il contributo di sostenibilità qualora dovuto.

~~Art. 160 – Attuazione di interventi urbanistici rilevanti~~

1. ~~L'attuazione degli interventi pubblici e privati, soggetti a PUA, previsti dal PI operativo e caratterizzati da elevato carico urbanistico, numero di addetti, utenti e movimentazione di merci, dovrà essere coordinata con il Comune nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità e del Piano triennale degli investimenti delle OO.PP., nonché con i soggetti gestori dei pubblici servizi, relativamente:~~

    a) ~~alla programmazione ed attuazione delle infrastrutture dei sistemi di trasporto su ferro e su gomma che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti;~~

    b) ~~alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti e delle reti del sistema idrico integrato;~~

    c) ~~alla realizzazione o all'adeguamento della rete elettrica, della rete del gas naturale e della rete per il teleriscaldamento ed il teleraffrescamento, in attuazione del *Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*.~~

2. ~~In sede di redazione dei PUA, dovrà essere effettuato da parte di un professionista abilitato e competente in materia uno screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità, considerando, nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per le anzidette funzioni, gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità e sulla base delle indicazioni che dovranno essere fornite dai competenti uffici comunali in materia di mobilità e traffico.~~

3. ~~Nel caso lo screening non si concluda con l'asseverazione del professionista incaricato attestante la non rilevanza dell'impatto viabilistico dell'intervento sulla viabilità attuale, dovrà essere prodotto uno studio di impatto sulla mobilità, comprendente i seguenti elaborati:~~

a) ~~una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta e nelle ore di morbida dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte;~~

b) ~~uno studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;~~

c) ~~uno studio di fattibilità tecnico-economico relativo alle infrastrutture e ai servizi di mobilità, da verificare, con i soggetti competenti in ordine alla programmazione, realizzazione e gestione degli interventi.~~

~~L'attuazione delle nuove previsioni insediative del PI operativo è direttamente correlata alla sostenibilità degli interventi in relazione a quanto previsto al comma 1, lett. a), b) e c) ed è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione e/o potenziamento delle infrastrutture di trasporto e delle reti; le condizioni di coordinamento e subordinazione temporale, saranno definite, assieme alle conseguenti azioni da intraprendere, in sede di redazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e riportate nelle convenzioni attuative.~~

Capo 2 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità

Art. 161 - Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

1. I beni interessati da progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità previsti nel PI operativo ed elencati nella sezione specifica del repertorio normativo allegato alle presenti norme sono sottoposti, ai sensi di legge, a vincolo preordinato all'esproprio; tale vincolo decorre dalla data di efficacia del PI.
2. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri definiti nelle norme programmatiche, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti e mediante accordi di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004, in attuazione dei criteri orientativi previsti dall'art. 44 della NTA del PAT.
3. Le risorse finanziarie occorrenti per l'espropriazione degli immobili vincolati dal PI sono reperite nell'ambito dei proventi derivanti dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi diretti, dalle monetizzazioni sostitutive della cessione o realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione ed infine dai contributi di sostenibilità connessi alla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dagli accordi del PI operativo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Capo 3 – Il Registro dei Crediti Edilizi

Art. 162 – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

1. Il Comune di Verona, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, ~~istituisce~~ha istituito il Registro dei Crediti Edilizi (d'ora in poi, Registro). Il Registro dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale, che indica in esso uno degli elementi costitutivi del Piano degli Interventi. Per i crediti edilizi normati dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e non rientranti nella disciplina del successivo comma 2 si continua ad applicare il presente capo 3.

2. In attuazione della successiva Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2, lettera d), della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, articolo 4, comma 1 e della DGRV n. 263 del 02 marzo 2020 pubblicata sul BURV n. 30 del 10 marzo 2020, il registro dei crediti edilizi di cui al comma 1 è integrato dalle "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione*" approvati con variante n. 39 al PI. Al predetto registro (RECRED) si applicano le normative speciali approvate con detta variante.

Art. 163 – Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi

1. Il Comune di Verona cura la conservazione del Registro tramite il Sistema Informativo Territoriale (SIT).
2. Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004 e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti. Più in generale, il Registro è strumento funzionale al governo del territorio e quindi alle ulteriori attività del Comune di Verona nei seguenti campi:
    a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari;
    b) piani attuativi e titoli abilitativi;
    c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI);
    d) indennità di espropriazione.

Art. 164 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi

1. Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, è "*una quantità volumetrica*" da annotare in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Esso è riconosciuto dal Comune di Verona ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:
    a) la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
    b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
    c) il riordino della zona agricola.
2. I "*crediti edilizi*", in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti dal Comune di Verona anche quali "*compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo*".
3. Con ulteriore specificazione dei criteri generali esplicitati nella Legge Regionale 11/2004, i Crediti Edilizi sono riconosciuti dal Comune di Verona qualora si verifichino le seguenti situazioni interessanti le proprietà coinvolte:
    a) il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto ad aree di proprietà pubblica o di società controllate da Enti pubblici, ma

che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo, variandone la destinazione urbanistica;
   b) il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
   c) il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;
   d) la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
   e) la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione, da parte di soggetti privati, di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di Crediti Edilizi.
   f) La realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della Superficie Territoriale e/o la cessione di aree per la formazione dei parchi dell'Adige nord-Sud e della Spianà.
   g) La demolizione di detrattori paesaggistici o ambientali e/o allevamenti zootecnici intensivi, ancorché dismessi;
4. Il Piano degli Interventi stabilisce, nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione, i criteri, le regole e le misure da applicare ai fini del riconoscimento dei Crediti Edilizi.
5. In base all'art. 36, comma 5, della Legge Regionale n. 11 del 2004, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Art. 165 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi

1. Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:
   a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
   b) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
   c) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
   d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
   e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.
2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
3. Nel Registro i Crediti Edilizi sono annotati in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro essi sono convertiti in unità di s.u.l. secondo le previsioni delle presenti norme.
4. Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura del Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.
5. Il Comune di Verona può annotare nel Registro, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 166 - Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il

Comune di Verona, attraverso il proprio Coordinamento Pianificazione Territoriale, rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica.

2. Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune di Verona riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
4. Il Comune di Verona, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché:
   a) l'annotazione dei Crediti Edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
   b) le quantità dei crediti edilizi trasferiti e/o convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle precedentemente annotate.
5. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.
6. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune di Verona le conseguenti volture da inserire nel registro dei crediti edilizi.
7. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.
8. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente.
9. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.
10. Per quanto non specificatamente previsto capo, si applicano le previsioni del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 ottobre 1972, n. 650 - Perfezionamento e revisione del sistema catastale – in quanto compatibili.

Art. 167- Visura del Registro dei Crediti Edilizi

1. Tramite consultazione on-line del SITI del Comune le proprietà e gli interessati possono ottenere la visura delle particelle catastali riportanti gli elementi di cui al precedente art. 165. La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

Art. 168 - Durata dei Crediti Edilizi

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di Verona per effetto degli interventi di cui all'art. 3, non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi. E' fatta salva una diversa durata qualora prevista per i crediti edilizi generati ai sensi del precedente art. 162, comma 2.

PARTE 4 - DISCIPLINA PROGRAMMATICA

Titolo I - Disposizioni generali per la disciplina programmatica del PI.

Capo 1 – Disposizioni generali

Art. 169 - Bandi

1. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.

Art. 170 - Modalità di presentazione delle Manifestazioni di interesse

1. Il provvedimento con il quale il Comune attiva le procedure di evidenza pubblica di cui all'articolo precedente, definisce le modalità di presentazione delle connesse manifestazioni di interesse ed i documenti che le devono accompagnare.

Art. 171 - Interventi non inseriti nella disciplina operativa.

1. Il Comune, in conformità con le previsioni del PAT, può esaminare proposte private di intervento non inserite nella disciplina operativa; la loro eventuale approvazione è subordinata alla procedura di accordo di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 ed all'inserimento delle relative previsioni nel PI operativo.

2. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di un PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

3. Resta ferma la possibilità del Comune di inserire autonomamente nelle previsioni operative in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004, trasformazioni e/o opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con il PAT.

4. I progetti degli interventi inseriti nelle previsioni operative di cui ai precedenti commi da 1 a 3, qualora il coefficiente di deflusso post operam sia maggiore di quello ante operam, dovranno prevedere il dimensionamento e la realizzazione di volumi d'invaso secondo i criteri di valutazione di compatibilità idraulica approvati nel PAT pari a 487.4 mc./ha di superficie d'intervento e con le caratteristiche previste dalle presenti norme e dal prontuario di mitigazione ambientale. Qualora, sulla base di specifica asseverazione del progettista, risulti che il coefficiente di deflusso sia inferiore, il progetto dovrà adottare le misure di mitigazione (buone pratiche idrauliche) previste nel prontuario di mitigazione ambientale.

5. Sono estese ai progetti di cui al presente articolo le procedure di cui all'art. 44, comma 4, delle presenti norme.

Art. 171 bis – Opere pubbliche programmatiche

1. Nella disciplina programmatica del Piano degli Interventi le opere pubbliche, che sono inserite in appositi elenchi nella Relazione programmatica e rappresentate nella Tav. 6.1 “Tavola programmatica delle opere pubbliche”, hanno valenza di raccordo con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche.

2. Le entrate derivanti dal contributo di sostenibilità e dalla vendita dei crediti edilizi di proprietà comunale sono destinate alla realizzazione delle opere che sono inserite negli elenchi di cui al primo comma.

3. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Programma triennale e dell'Elenco annuale dei lavori pubblici e del DUP provvede a destinare le entrate di cui al comma 2 rapportandosi con i suddetti elenchi, anche aggiornandoli senza che questo costituisca Variante al Piano degli Interventi.

Capo 2 – Masterplan e programmi complessi

Art. 172 - Masterplan dell’ATO 4 Verona Sud

1. Il Masterplan dell’ATO 4 di Verona Sud, traduce con un disegno urbanistico unitario la strategia di sviluppo urbano del PAT che privilegia le trasformazioni della città costruita e che è quindi in grado di ridurre la pressione dello sviluppo dell’organismo urbano sulle risorse primarie e sull’ambiente.

2. Tale strumento costituisce il quadro di riferimento urbanistico per l’inserimento progressivo delle trasformazioni dal PAT previste nell’ATO 4 di Verona Sud, nel PI operativo.

Art. 173 – Previsioni del PAQE e del PAT, programmi complessi ed altri progetti speciali

1. Il PI individua nella tavola programmatica gli ambiti interessati dalla futura realizzazione di programmi complessi derivanti dalle previsioni del PAQE e dal PAT (Ex Seminario, Stadio ~~Benetegodi~~ Bentegodi (OSS.248=252 approvazione var 29), Rivacciai, Ex Tiberghien, deposito Serenelli, Cartiere Cadidavid, Quadrante Europa e Marangona), non inserite nelle previsioni operative del PI.
2. In tali aree o immobili gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA o di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 che attui il PAT o il PAQE; la disciplina funzionale sarà stabilita dal PUA o dall’accordo sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Il PI individua inoltre ambiti di futura trasformazione (Croce Bianca, Via Carnia, Palazzina, Quinto e servizi sportivi Chievo) che sono orientati ad una progettazione urbanistica coordinata secondo una specifica soluzione viabilistica unitaria.
4. Per l’inserimento nel PI operativo degli ambiti di cui al comma 3, si applica il precedente art. 171.
5. Il Consorzio Zai, per effetto delle vigenti disposizioni legislative speciali in materia, può proporre al Comune di Verona - nelle aree di competenza - l’approvazione di uno o più accordi di programma - ai sensi dell’art. 7 della L.R. 11/2004 - per l’attuazione delle previsioni della variante n. 2 al PAQE non già inserite nel PI regolativo e/o operativo.

Capo 3 – Progetti strategici

Art. 174 – Progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis – Paradeisòs)

1. Il PI recepisce la previsione del PAQE e del PAT per la riconversione dell'area attualmente adibita a scalo ferroviario di Porta Nuova in una nuova parte di città sulla quale ricavare, in accordo con l'ente di diritto pubblico proprietario del compendio immobiliare, spazi da destinare a fruibilità pubblica opportunamente attrezzati a piazze e giardini, con possibilità di prevedere anche attività terziarie e residenza.

2. In sede di accordo di programma con l'Ente Gestore dell'infrastruttura ferroviaria, si provvederà alla ridefinizione secondo esigenze attualizzate della previsione di sviluppo ad ovest della Stazione di Porta Nuova prevista dalla variante n. 2 al PAQE.

Art. 175 – Progetto "Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale".

1. Il PI persegue l'obiettivo di attuare i seguenti progetti strategici:

    a) Progetto dei parchi dell'Adige Nord e Sud;

    b) Progetto del parco sportivo della Spianà;

    c) Progetto della cintura verde intorno alla città (*green belt*);

    d) Progetto della futura istituzione, mediante accordo con i comuni contermini, ed altri enti competenti, del parco delle Risorgive.

2. Mediante accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e con la formula della perequazione compensativa, si provvederà alla acquisizione o alla costituzione di vincoli di destinazione pubblica a favore del Comune di quote significative di aree di cui al comma 1 a fronte di riconoscimento di crediti edilizi da collocare in aree residuali e periurbane o nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale.

3. Gli accordi di cui al comma 2, al fine di raggiungere le finalità di cui al comma 1, potranno prevedere contestualmente alla cessione o alla costituzione del vincolo di pubblica destinazione delle aree, anche la progettazione realizzazione e manutenzione sulle medesime di interventi di agroforestazione sulla base delle indicazioni dell'allegato 3 del prontuario di mitigazione ambientale e con dimensioni e tipologia colturale che dovrà essere coerente con la morfologia territoriale dell'ambito della rete ecologica di riferimento.

4. L'accordo ed il progetto di agroforestazione, per quanto di rispettiva pertinenza, evidenzieranno i seguenti contenuti:

    a) l'impegno a realizzare, anche per stralci funzionali, gli interventi previsti dal Progetto approvato entro i termini espressamente descritti sulla base di progetti definitivi redatti secondo la vigente legislazione in materia di opere pubbliche, o, in alternativa, i termini e le modalità di pagamento qualora il Comune preveda di realizzarle per conto proprio;

    b) il vincolo di destinazione agroforestale, sino a variazione delle previsioni urbanistiche, a favore del Comune delle aree oggetto di agroforestazione che rimarranno private;

c) il vincolo di destinazione pubblica con orari regolamentati degli spazi attrezzati di svago all'aria aperta destinati ai cittadini, della viabilità di accesso e di attraversamento e/o eventuali parcheggi qualora previsti; resta fermo che l'obbligo di manutenzione e vigilanza resta a carico del soggetto privato cui eventualmente rimanga il titolo.

Capo 4 – Infrastrutture della mobilità

Art. 176 – Viabilità di progetto

1. Il PI, sulla base di progetti di livello sovracomunale, delle direttrici della mobilità individuate dal PAT e da programmi dell'amministrazione, individua nella tavola programmatica i progetti da inserire progressivamente, anche in relazione ai piani economico finanziari dei soggetti attuatori, nel PI operativo.

2. Tale individuazione costituisce elemento di valutazione per l'istruttoria di proposte di accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.

Art. 177 – Infrastrutture a servizio della mobilità di livello comunale

1. Il PI, sulla base di progetti di livello sovracomunale, delle infrastrutture della mobilità individuate dal PAT, individua nella tavola programmatica gli ambiti di localizzazione e le direttrici di sviluppo prevedibili delle infrastrutture a servizio della mobilità a livello comunale.

2. Tale individuazione costituisce elemento di valutazione per l'istruttoria di proposte di accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.

3. Il ribaltamento verso sud del casello autostradale di Verona sud, è connesso alla ristrutturazione dell'asse viario di Viale del Lavoro e in generale funzionale al sistema di accesso a questo quadrante della città ed al centro storico.

4. La previsione di un parcheggio scambiatore è necessaria perché in grado di intercettare con facilità l'utenza che arriva dall'autostrada e dal futuro sistema delle tangenziali venete e di accoglierla in maniera razionale ed efficace per trasferirla sul mezzo pubblico. Nell'ambito di tale parcheggio potrà trovare collocazione anche il deposito e le strutture di servizio connesse al complesso dei sistemi di trasporto pubblico.

5. In attuazione delle previsioni del PTRC adottato, mediante accordo di programma con la Regione del Veneto e gli altri enti pubblici ed il convenzionamento di eventuali soggetti privati, sono possibili ulteriori direttrici di sviluppo dell'area di interscambio.

Art. 178 – Rete ciclabile

1. Il PI, recepisce il piano della rete ciclabile esteso all'intero territorio comunale, che, per tale fatto, viene a costituire parte integrante e sostanziale del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Il Piano costituisce quadro di riferimento generale per la progettazione coordinata degli interventi pubblici sul territorio comunale.

3. Il Piano individua la rete principale urbana e la maglia delle piste ciclabili esistenti e le direttrici di completamento futuro, sia in ambito urbano che nel territorio aperto.

4. In sede di attuazione degli accordi ai sensi dell’art. 6 e 7 della L.R. 11/2004, potrà essere prevista la progettazione unitaria di più interventi tra loro connessi al fine di progettare unitariamente ed attuare la realizzazione di un tratto che ricomprenda almeno l’arco posto tra due nodi, comprendendo altresì la soluzione dei nodi relativi secondo le modalità individuate dal piano stesso.

PARTE 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Titolo I

Capo 1 – Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti

Art. 179 - Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in SUL

1. Dalla data dell'adozione del ~~PI~~primo PI e delle successive varianti e fino all' entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. Nella fase di salvaguardia ~~del presente PI~~ e nei casi di transitoria permanenza in vigore della previgente disciplina urbanistica, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il PRG/PI previgente e SUL edificabile del presente PI è regolato dall'altezza convenzionale riportata nella tabella di cui all'art. 184.
3. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di altre norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.
4. I precedenti commi 2 e 3 si applicano sino alla data di efficacia della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica di cui all'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 180 – Interventi in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e territoriali e per favorire l'edilizia eco-sostenibile.

1. La formazione e/o il rilascio del titolo abilitativo, comunque denominato, per l'esecuzione di interventi disciplinati da leggi speciali in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e territoriali, nonché per favorire l'edilizia sostenibile, ~~che~~è rilevante ai fini dell'applicazione degli standards di cui ai precendenti artt. 20 e 23 solo se superino la soglia minima di rilevanza di cui all'art. 17, comma 1~~, è subordinato:~~ .

2. Qualora gli interventi superino la soglia minima di rilevanza:

   a. negli ambiti del PI in cui è ammesso l'intervento diretto ~~all'esistenza~~si applica l'art. 23 delle ~~opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento~~presenti norme in ragione del maggiore carico urbanistico indotto;

   1. b. negli ambiti del PI in cui gli interventi sono regolati da un piano attuativo o comparto edificatorio convenzionato – comunque denominati – si procede alla verifica ~~di sussistenza di sovrabbondanti standard urbanistici realizzati o~~ in ~~corso di realizzazione rispetto al~~ ragione dell'incremento del carico urbanistico ~~originario del pua o comparto edificatorio, che siano normativamente sufficienti anche~~ in ~~relazione al maggior carico urbanistico indotto, ovvero, in caso di insufficienza, al loro adeguamento fino al soddisfacimento di tale maggiore carico urbanistico indotto.~~

   2. ~~Per i casi di cui al precedente comma 1, lett. a) si applicano le norme del titolo primo, capo terzo~~applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle presenti norme ~~e l'art. 17.~~

3. ~~Per i casi di cui al precedente comma 1, lett. b) si applicano le norme del titolo primo, capo secondo delle presenti norme e l'art. 181;~~

   4. ~~In tutti i casi che precedono~~. E' ammessa la facoltà di monetizzazione sostitutiva ~~alla cessione e/o vincolo di destinazione delle aree a standards urbanistici e/o edilizi è sempre~~

~~subordinata alle verifiche di cui all'art. 23, comma 6~~ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme.

3. Nel caso gli interventi che precedono comportino necessariamente la riduzione del VM, si provvede alla monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 156, comma 3, lett. e); il valore di monetizzazione sostitutiva calcolato ai sensi dell'art. 24 è aumentato del 50% a titolo di indennizzo del sacrificio ambientale concesso.

4. Restano autonomamente applicabili, nei limiti previsti dalle singole fattispecie, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici (art. 5 della L.R. 4/2007 come recepito all'art. 26 del R.E.; L.R. 21/1996 e succ. modificaz.; art. 12, comma 1, Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, ecc.) o altre tipologie di disposizioni nazionali e regionali che assegnano incentivi o bonus volumetrici. In tali casi, quando l'incentivo o bonus volumetrico consiste in SUL aggiuntiva in deroga agli indici, tale SUL rileva ai fini del contributo di costruzione e delle dotazioni di standards.

ART. 181 - Disciplina degli accordi di programma, e dei ~~PIRUEA, dei PUA e PEEP~~piani attuativi approvati anteriormente al ~~presente~~ PI ed alle sue varianti.

1. L'approvazione del ~~presente piano~~PI e delle sue varianti comporta la decadenza degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei piani urbanistici attuativi (PUA) e dei PEEP vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso e quelli approvati prima dell'entrata in vigore del primo PI (13 marzo 2012), salvo che i relativi lavori siano oggetto di accordo o convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

2. Fermi i casi di decadenza di cui al precedente comma 1, gli Accordi di Programma~~, i PIRUEA, i PUA ed i PEEP approvati ed efficaci antecedentemente al primo PI:~~ ed i PUA rappresentati nella tavola 4 del PI regolativo,:

   a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate o sono prorogati da leggi speciali; i progetti edilizi ~~devono~~che attuano PUA approvati con la disciplina di PI fino alla variante n. 23 continuano a prevedere la conversione della volumetria edificabile in SUL secondo la tabella di conversione dell'art. 184.

   b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico edilizie, gli standards, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nell'accordo e/o nella convenzione o nel piano;

   c) La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.

   d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;

   e) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, sempre che le previsioni di trasformabilità siano confermate dal PI vigente a quella data, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata;

   f) prima della scadenza, il Comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni;

g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a);

h) Per i PIRUEA approvati anteriormente al P.I. vigente è ammessa la variazione del progetto planivolumetrico mediante una Variante al PUA senza che questo costituisca variante al P.I. ~~—~~ ,.. purché non siano ridotti gli spazi pubblici e di uso pubblico, e nel rispetto delle destinazioni d'uso, del volume e della SLP, nonché dell'altezza massima e del numero massimo di piani massimi previsti per l'edificio più alto.

4. Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica e popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, del Consorzio ZAI, ecc. Anche in deroga a precedenti previsioni urbanistiche o regolamentari, da parte degli aventi titolo e fatti salvi i diritti di terzi, relativamente Piani attuativi di edilizia economica e popolare, è ammessa la realizzazione di recinzioni delle aree assegnate in via esclusiva alle singole unità immobiliari.

5. Nei casi di decadenza di cui al comma 1, o di inefficacia, si applicano le previsioni regolative del PI. In mancanza di previsioni specifiche del PI regolativo, sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 114.

~~6. Gli ambiti oggetto di decadenza o inefficacia assumono la classificazione di "ambiti di trasformazione ordinaria (AR)" di cui all'art. 155, comma 4, lett. a) delle presenti norme; la caratura urbanistica è definita nel PUA sulla base delle previgenti previsioni urbanistiche convertite ai sensi dell'art. 184 delle presenti norme; per la disciplina ecologico ambientale si applicano i parametri desumibili dal repertorio normativo, sezione 2 – aree di espansione residue.~~

7. Al fine di migliorare la fruibilità delle rampe di accesso al Mercato ortofrutticolo e dei parcheggi degli edifici del comparto "O" del PAQE è ammessa la realizzazione di tettoie di copertura aperte, sulle quali potranno essere collocati impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, per una SUL massima di mq.15.500. Tali strutture sono vincolate ad uso pertinenziale del parcheggio e non potranno essere utilizzate per usi che comportino autonomia funzionale rispetto al vincolo pertinenziale.

Art. 182 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.

1. Sono integralmente recepiti nel presente PI, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed ~~in corso di procedimento, nonché quelli inseriti nel bilancio di previsione 2011 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/05/2011.~~
2. ~~In particolare è integralmente recepita nel presente PI la variante n. 305 al previgente PRG/PI relativa all'"*Anello circonvallatorio – Traforo delle Torricelle*" ed i relativi vincoli preordinati all'esproprio, comprese le norme di attuazione della Z34 che continuano ad applicarsi sino al completamento dell'opera pubblica.~~assistiti da dichiarazione di conformità urbanistica o in variante al presente PI.
3. Sono integralmente recepiti nel presente PI, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse e/o utilità.
4. Qualora le opere o gli impianti di cui al comma 3, rispetto al provvedimento di originaria approvazione in variante urbanistica, non fossero più necessari o dismessi, la riconversione ad altra funzione è subordinata all'approvazione di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della

L.R. 11/2004 con il Comune che ~~prevede~~preveda la bonifica ed il risanamento del sito e l'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche compatibili, mediante apposita variante al PI, nella pianificazione operativa.

5. Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal PI operativo ai sensi del precedente art. 161, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza legale, ancorché non rappresentati negli elaborati del PI, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del presente PI~~.~~ e delle sue varianti.

Art. 183 - Disciplina transitoria delle attività produttive "*fuori zona*" precedentemente individuate

1. Nei tessuti urbani della città consolidata individuati dal PI sono perimetrate con apposita simbologia e contrassegnate con il numero di riferimento alla scheda specifica le aree occupate da edifici ed impianti legittimamente esistenti e destinati ad attività commerciali, industriali e artigianali "*fuori zona*" ossia non conformi alla destinazione di zona.
2. Sugli immobili confermati dal PI nell'ambito dei tessuti della ~~città esistente~~ambiti di urbanizzazione consolidata quali attività produttive "*fuori zona*~~"~~", compresi gli ampliamenti realizzati in attuazione della variante n. 276/2009 al previgente PRG, sono ammessi alternativamente:
   a) ~~Gli interventi ammessi dal tessuto~~ per le ~~sole~~ attività ~~coerenti~~compatibili con la disciplina funzionale prevista dalle norme di tessuto ~~o in ogni caso~~sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla predette norme;
   b) per le attività non compatibili con la disciplina funzionale prevista dalle norme di tessuto interventi sino al grado di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c), art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e succ. modificaz., nonché tutti gli interventi strettamente necessari all'adeguamento normativo alle disposizioni sopravvenute in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela ambientale, adeguamento alla normativa antisismica;
3. ~~Esclusivamente~~ Restano ammessi gli interventi~~ ammessi e~~ disciplinati dalla Variante al previgente PRG n°276/2009, elencati nel PI al Repertorio normativo–Sezione 6 e relativo allegato, a condizione che la convenzione ivi prevista venga stipulata entro e non oltre cinque anni dalla data di efficacia ~~del~~della variante 23 al presente PI; rispetto alle previsioni di scheda è ammessa la trasposizione degli standards purché all'interno dell'ambito di intervento e senza riduzione della loro superficie. Trascorso il termine che precede le previsioni della variante 276/2009 decadono e si applicano le norme regolative di tessuto o di zona.

~~Per le attività coerenti con la disciplina di tessuto gli interventi ammessi e disciplinati dalla Variante al previgente PRG n. 276/2009, elencati nel PI al Repertorio normativo-Sezione 6 e relativo allegato (anche oltre i cinque anni dalla data di efficacia del PI).~~

1. ~~Interventi diversi da quelli ammessi al precedente comma 2 sono possibili esclusivamente previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed inserimento dell'intervento proposto nel PI operativo.~~
2. ~~Gli interventi ammessi e disciplinati dalla Variante al previgente PRG n°276/2009 al di fuori dei tessuti insediativi sono confermati nell'ambito del ***Titolo 4*** – "***Disposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo***".~~

~~Rispetto alle previsioni di scheda sono ammessi la trasposizione degli standard purché all'interno dell'ambito dell'intervento e la modifica dell'area di ampliamento per documentate necessità sopravvenute, o condizioni ritenute dal Comune migliori a suo favore.~~

Art. 184 - Recepimento dei crediti edilizi derivanti da atti amministrativi o iscritti nel registro dei crediti edilizi - tabella di conversione

1. Nelle more di stipula dell'atto di compravendita per l'acquisizione definitiva del Parco di S. Giacomo il PI attua gli impegni assunti dal Comune di Verona con la Provincia di Verona all'art. 2, comma 2, del contratto preliminare di acquisto dell'area provinciale destinando l'area stessa a parco urbano e, sulla base delle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 23/04/2008, prevedendo la rilocalizzzione delle potenzialità

edificatorie previgenti nell'ambito degli interventi di trasformazione dell'ATO 4 di Verona Sud, mediante cessione onerosa a terzi da parte del Comune.

2. Le potenzialità edificatorie da iscrivere nel registro dei crediti edilizi in applicazione dell'art. 164, comma 3, lett. a) delle presenti norme, per effetto di quanto previsto al comma 1, sono le seguenti:

Destinazione funzionale	**SUL**	**note**
U1 – usi abitativi	Mq. 82.716	
U2 – usi commerciali	Mq. 10.937	La destinazione funzionale originaria era indifferenziata; l'attribuzione alla categoria di competenza potrà essere precisata in sede cessione onerosa sulla base delle previsioni urbanistiche che il PI attribuirà all'area di atterraggio.
U3 - Usi terziari		
U4 – Usi turistico - ricettivi		

3. I crediti edilizi iscritti nel registro dei crediti edilizi istituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 10/03/2011 "*Urbanistica - approvazione del piano degli interventi per la parte relativa all'istituzione del registro dei crediti edilizi e sua disciplina - previsto dall'art. 17 comma 5 lettera e) della l.r. n. 11/2004*" sono recepiti e confermati.
4. E' altresì confermata la tabella di conversione mc. in mq. di SUL di cui all'allegato 2 alla deliberazione consiliare n.9/2011, come di seguito riportata e integrata:

ALL. 2 – TABELLA DI CONVERSIONE MC IN MQ DI SUL

DESTINAZIONE FUNZIONALE	**U.M.**	**ALTEZZA**
Residenziale	m.	3,00
Mista con prevalenza residenziale	m.	3,00
Direzionale/turistico	m.	3,50
Commerciale Logistica commerciale	m.	4,00
Altre destinazioni Logistica produttiva	m.	4,00

5. Il presente articolo si applica per gli interventi che non sono stati assentiti in vigenza o in applicazione della variante di adeguamento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica di cui all'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 185 – Disciplina della successione normativa ed adeguamento del PI alle nuove

definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.
2. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 48-ter, comma 4, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, dalla data di efficacia della variante al PI che approva il presente articolo, le nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica previste dal Regolamento Edilizio (RET) sono integralmente applicate con le seguenti modalità.
4. Ad eccezione dei fabbricati produttivi, per la determinazione, ai fini urbanistico-edilizi, della consistenza volumetrica di qualsiasi fabbricato esistente realizzato o assentito prima della data di efficacia del primo PI, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011, si applica il parametro del volume come articolato nelle diverse componenti dall'Art. 2 - Definizioni uniformi – del Regolamento edilizio.
5. Ad eccezione dei fabbricati produttivi, per la determinazione, ai fini urbanistico-edilizi, della consistenza di qualsiasi fabbricato assentito e realizzato dopo la data di efficacia del primo PI, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011, si applica il parametro della SUL (superficie Utile Lorda) come articolata nelle diverse componenti dall'Art. 2 - Definizioni uniformi – del Regolamento edilizio.
6. Per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi ed atti equivalenti si applicano i parametri, alternativamente di volume o SUL , utilizzati per il dimensionamento del piano attuativo approvato. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati in applicazione dell'art. 181, comma 2, lett. a), ultimo periodo, come introdotto dalla variante n. 22 al PI, per i quali continua ad applicarsi la conversione della volumetria edificabile in SUL prevista da detta norma.
7. In ogni caso, l'applicazione e la verifica degli indici di edificabilità e/o degli incrementi della consistenza edilizia di fabbricati dotati di titolo abilitativo deve far riferimento al medesimo parametro di volume o di SUL utilizzato per il rilascio del provvedimento abilitativo.
8. I piani urbanistici attuativi ed atti equivalenti sono attuati utilizzando il parametro (SUL o Volume) utilizzato in sede di approvazione.

Art. 186 – Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone

1. Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di ~~fabbricabilità~~fabbricabilitào alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica di cui all'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.
2. Il diritto di edificare è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalla legge, e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, impegna la superficie, che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la potenzialità edificatoria sviluppata.
3. Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.
4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area.
5. L'asservimento di un fondo, in caso di edificazione, costituisce una qualità oggettiva dello stesso, in modo tale che detta qualità continua a seguire il fondo anche nei successivi

trasferimenti, imponendosi a chiunque e rimanendo irrilevante, a tal fine, la titolarità del fondo e del titolo edilizio e l'eventuale successivo frazionamento del compendio immobiliare.

6. Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, gli indici di edificabilità applicabili sono dati dalla media degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità, o alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica di cui all'art. 48-ter, comma 4, della L.R. 11/2004.
7. Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa ~~tipologia di zona~~ disciplina urbanistica, debbono essere osservate, dai confini, le distanze pertinenti al rispettivo tipo di zona.

Art. 187 – Conferma della disciplina previgente di cui alla variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali

1. Il PI recepisce, fa propri e conferma i contenuti della deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 "*Urbanistica - approvazione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attività commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali.*"e successive varianti.

Art. 188 – Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI.

1. Gli elaborati del PI vigente devono essere aggiornati d'ufficio con apposita determinazione dirigenziale nei seguenti casi:
   a) Quando per effetto delle disposizioni del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - *Norme in materia ambientale* e succ. modif. ed integraz. e delle leggi regionali di attuazione, l'approvazione di un progetto sostituisca ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, e costituisca variante allo strumento urbanistico, nonché in caso di individuazione dei siti da bonificare ai sensi dell'art. 251 del Decreto Legislativo 152/2006 e succ. modificaz.;
   b) Quando per effetto delle disposizioni del ~~Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - *Codice* dei Contratti *pubblici relativi a lavori, servizi e forniture~~, l'approvazione di un progetto determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato - regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
   c) Quando per effetto di quanto previsto dall'art. 24 - *Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali*, della legge regionale 7 novembre 2003, n. 27, viene approvato un progetto in ~~deroga~~variante al PI comunale;
   d) Quando per effetto di accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e dell'art. 7 della L.R. 11/2004 vengono contestualmente variate le previsioni urbanistiche;
   e) In tutti gli altri casi in cui disposizioni di leggi statali o regionali prevedano che l'approvazione del progetto sostituisca ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali e costituisca variante automatica allo strumento urbanistico;
   f) In tutti i casi in cui le indicazioni del PI hanno valore meramente ricognitivo e non costitutivo e non residui in capo al Comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di una norma o di un atto di pianificazione di livello superiore o l'effetto della medesima norma o atto di pianificazione non sia condizionato al recepimento nel PRG (PAT o PI) comunale~~.~~;

g) In caso di sentenze amministrative esecutive che non richiedano scelte discrezionali da parte del Consiglio Comunale.

2. Con determinazione dirigenziale vengono altresì aggiornati gli elaborati del PI per effetto dell'approvazione di PUA o atti equivalenti e della loro proroga o decadenza.
3. A seguito della completa attuazione dei PUA o atti equivalenti, l'inserimento nell'ambito dei tessuti insediativi omogenei avviene con variante al PI.

Art. 189 – Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
   a) alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del ~~presente~~primo PI, purché le stesse non prevedano aumento di SUL o di SUv rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
   b) ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
   c) alle proposte di *Project financing*, per le quali, alla data di approvazione del presente PI, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art. ~~154 del D.LGT 163/2006, o che risultino già inserite nel bilancio comunale fino all'annualità 2011~~154 del Codice dei Contratti;
   d) agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.
   e) agli immobili oggetto di procedimenti edilizi (Permessi di costruire, DIA, SCIA, ecc.) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI, purché si concludano, nella forma prevista dall'ordinamento, entro 120 giorni dalla data di efficacia del medesimo;

~~Nelle aree di trasformazione le modifiche alle presenti norme introdotte dalla variante n. 22 inerenti i parametri quantitativi urbanistici (superfici a standards, numero di alberi o arbusti, ecc.) possono applicarsi solo se recepite nell'ambito del PUA o nel permesso di costruire dei comparti convenzionati. Le destinazioni d'uso presenti nelle schede norma e recepite negli accordi di pianificazione rimangono invariate sino ad eventuale nuova variante urbanistica che modifichi la scheda norma.~~

Art. 190 – Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi

1. Per le aree oggetto di atto di cessione unilaterale a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del PI da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal presente PI sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.
2. L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del Comune di cui al comma 1 si esplicano anche nel caso il PI abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione unilaterale da parte del soggetto privato.
3. Gli uffici comunali competenti in materia di patrimonio, dopo l'efficacia del PI, effettueranno apposita ricognizione ed espleteranno i procedimenti conseguenti, anche sulla base delle segnalazioni delle Unità Organizzative Edilizia Privata, SUAP e Pianificazione Territoriale.

Art. 191 – Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

1. ~~Sono confermate e recepite dal PI~~ Le norme di attuazione e le destinazioni urbanistiche dei beni inseriti nei piani delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare approvate ai sensi dell'art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni della L.R. 11/2010 e dell'articolo 58 del decreto 180/181 legge 25 giugno 2008, n. 112 e succ. modificaz. elencate nella sezione 12 del Repertorio normativo~~. Su tali beni si applica la~~ sono speciali e prevalgono sulla disciplina ~~previgente al presente~~generale del PI.

2. ~~In caso di~~Le varianti ~~successive~~ al ~~primo~~ PI~~,~~ possono modificare le ~~norme di attuazione e le destinazioni~~previsioni urbanistiche dei ~~beni inseriti nei~~ piani delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare ~~assumono carattere di specialità e sono assoggettate alle predette varianti solo ed~~esclusivamente in ~~quanto le medesime ne dispongono puntualmente ed esplicitamente la modifica.~~modo puntuale e motivato; diversamente prevalgono e continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche dei suddetti piani.

Art. ~~191bis~~191- bis – Regime transitorio applicabile alle varianti al primo PI e prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 93 del 24 maggio 2019, della Commissione Regionale VAS.

1. Salvo che non sia diversamente e puntualmente previsto, ai piani attuativi ed ai procedimenti edilizi comunque denominati ricadenti nella disciplina delle varianti al Piano degli Interventi successive al primo PI si applicano le norme transitorie di cui ai precedenti artt. 181 e 189 con riferimento, a seconda della fattispecie che ricorre, alla data di presentazione dell'istanza, di approvazione, di rilascio o di sottoscrizione.
2. Le previsioni operative del PI operativo elencate nei Repertori Normativi, Sezioni 1,2,11 sono confermate, con le modifiche e prescrizioni ivi previste, per un ulteriore quinquennio decorrente dalla data di efficacia della variante 22.
3. Nelle aree di trasformazione le modifiche alle presenti norme introdotte dalla variante n. 22 inerenti i parametri quantitativi urbanistici (superfici a standards, numero di alberi o arbusti, ecc.) possono applicarsi solo se recepite nell'ambito del PUA o nel permesso di costruire dei comparti convenzionati. Le destinazioni d'uso presenti nelle schede norma e recepite negli accordi di pianificazione rimangono invariate sino ad eventuale nuova variante urbanistica che modifichi la scheda norma.
4. Alle previsioni operative approvate con la variante n. 23 al PI si applicano le seguenti prescrizioni derivanti dal Parere Motivato n. 93 del 24 maggio 2019, della Commissione Regionale VAS:

   1. Con riferimento al PTCP approvato con D.G.R. n. 236 del 3 marzo 2015, il Piano degli Interventi recepisce la Rete Ecologica di grado provinciale con i relativi tematismi e normativa. Per gli altri titoli (insediamento produttivo, grandi strutture di vendita, sistema infrastrutturale scolastico e sistema infrastrutturale per la mobilità su gomma) in caso di conflitto con le presenti norme, prevalgono le norme del PTCP.

   2. L'attuazione degli interventi approvati o confermati nelle schede norma della variante n. 23 al PI non dovranno interferire con le specifiche e dedicate aree individuate dal "Piano di Emergenza Comunale" di protezione civile e la loro approvazione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Dirigente dell'Ufficio Comunale competente.

   3. Gli interventi previsti o confermati dalla variante n. 23 al PI, come disciplinati dalle seguenti schede norma:

   ATO 1 Scheda Norma: CS10

   ATO 2 Scheda Norma: 346-RA34

   ATO 3 Schede Norma: RA58, 215, 221, 246-RA27, 302, 382-RA51, 394B-RA6, 417, 567

   ATO 4 Schede Norma: 11/B1-RA45, 24/B1, 34-35 B1, 37B1-RA44, 40B1-RA26, 95-RA41, 360, 405, 511, RAB, RAS, RA13-270, RA35, RA37, RA40-23B1, RA52-351, RA53

   ATO 6 Scheda Norma RA28

ATO 8 Schede Norma: 253-RA8, 442, 464, RA33, RA42

ATO 10 Scheda Norma: 379

sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e quest'ultimo dovrà essere sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti generati; le schede norma a caratura urbanistica commerciale dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa di settore (LR. 50/2012 e ss.mm.ii. e relativo regolamento regionale);

5. In sede di progettazione e di attuazione delle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale Preliminare, comprensivo dell'allegato n.1 "Tabella di Sintesi delle Schede Norma" e dell'allegato n. 2 "Approfondimenti Ambientali" della predetta variante n. 23 al PI;
6. In sede di progettazione e di attuazione delle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali richiamati nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 93 del 24 maggio 2019.
7. VINCA: Non essendo state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 è ammessa l'attuazione degli interventi previsti dalle schede norma approvate o confermate dalla variante n. 23 al PI qualora la VINCA obbligatoriamente allegata al progetto di PUA o di Permesso di costruire convenzionato verifichi il rispetto delle seguenti condizioni:

   A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;

   B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii, per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

   C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017 e alla L.R. 4/2015 prescrivendo:

      1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: Himantoglossum adriaticum, Vertigo angustior, Austropotamobius italicus, Cerambyx cerdo, Morimus asper, Parnassius apollo, Zerynthia polyxena, Lycaena dispar, Phongaris arion, Coenonympha oedippus, Lampetra zanandreai, Acipensor naccarii, Barbus plebejus, Rutilus pigus, Cobitis bilineata, Sabanejewia larvata, Salmo marmoratus, Cottus gobio, Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Myla intermedia, Rana dalmatina, Rana latastei, Emys orbiceris, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Podarcis siculus, Hierophis viridiflavus, Zamedissioni longissimus, Natrix tessellata, Tetrao tetrix, Tetrao urogallus, Gavia stellata, Gavia arctica, Ixobrychus minutus, Ardea purpurea, Pernis apivorus, Milvus migrans, Circaetus gallicus, Circus aeruginosus, Circus cyaneus, Falco columbarius, Falco peregrinus, Crex crex, Himantopus himantopus, Bubo bubo, Aegolius funereus, Caprimulgus europaeus, Alcedo atthis, Dryocopus martius, Calandrella brachydactyla, Anthus campestris, Lanius collurio, Lanius minor, Emberiza hortulana, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposidoros, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus nathusii, Nyctalus noctula, Hypsugo savii, Tadarida teniotis, Hystrix cristata;

      2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;

4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

8. E' riconosciuta la non necessità della valutazione di incidenza con riferimento al numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza è qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza" esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11120 - Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12111 - Complessi agro-industriali", "42112 - Insediamenti zootecnici", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12130 - Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)". 12140 - Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, difese costiere e fluviali, barriere frangiflutti, dighe", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati". "12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali @ case di cura)", "42190 - Scuole", "12210 - Strade atransito veloce e superfici annesse(autostrade, tangenziali)". "12220 - Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12240 - Rete ferroviaria con territori associati", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "12270 - Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompaggio", "12280 - Grandi impianti di concentramento e smistamento merci (interporti e simili)", "12420 - Aeroporti civili per volo sportivo e da diporto", "13110 - Aree estrattive attive", "13120 - Aree estrattive inattive", "13210 - Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza", "13220 - Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13410 - Aree abbandonate", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14120 - Cimiteri vegetati", "14130 - Aree incolte nell'urbano", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associato alla viabilità", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", "14240 - Ippodromi e spazi associati", "44250 - Strutture per competizioni motoristiche e spazi accessori", "14270 - Parchi di divertimento (Aquapark, Zoosafari e simili), nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.

Art. 191 ter – Criteri e modalità di affidamento di contratti pubblici e/o convenzioni previste dal Piano degli Interventi agli operatori economici privati

1. I procedimenti amministrativi e gli atti a formazione progressiva afferenti agli accordi di pianificazione comunque denominati, l'affidamento di contratti pubblici, la loro stipula e la loro

esecuzione - in quanto previsti dal Piano degli Interventi e dalle sue varianti - aventi per oggetto lavori, servizi e forniture, e contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice degli Appalti di cui al Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz., avvengono, a norma dell'art. 4 del predetto Codice, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

2. Gli operatori economici proponenti, attuatori ed esecutori sono esclusi dagli affidamenti e dall'esecuzione di accordi di pianificazione e/o contratti pubblici e convenzioni di cui al precedente comma qualora rientrino nelle ipotesi di esclusione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz.

Art. 192 – Commissione norma

1. E' istituita la commissione norma, presieduta dal Dirigente del settore urbanistica e costituita da sei membri indicati in modo paritario dell'ordine degli ingegneri, degli architetti, e dal collegio dei geometri. La commissione su richiesta del dirigente esprime pareri su modalità applicative delle presenti norme tecniche e sulla corretta interpretazione delle stesse. Ai lavori della Commissione possono essere invitati, di volta in volta, rappresentanti delle categorie o delle organizzazioni tecnico-economiche quali l'ANCE e delle Associazioni che si occupano del territorio.