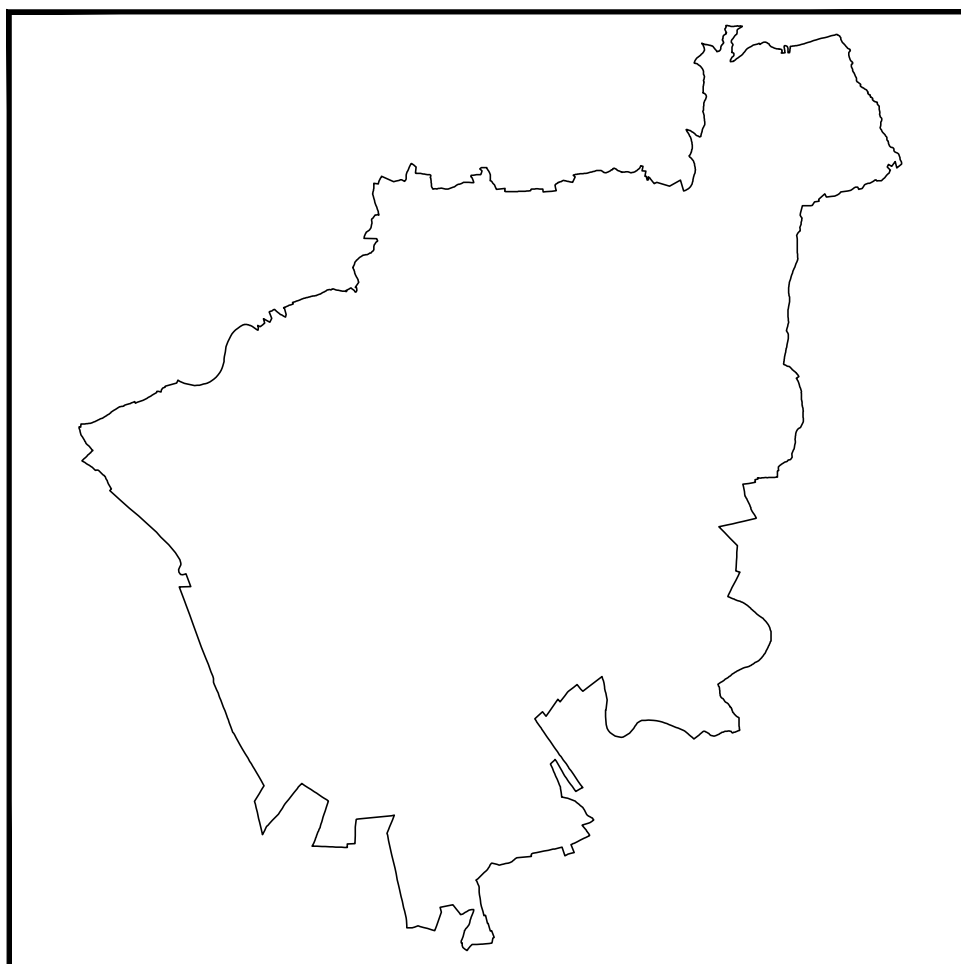


Relazione Programmatica



Sindaco
Avv. Federico Sboarina

Assessore all'Urbanistica
Ing. Ilaria Segala

Direttore Area Gestione del Territorio
Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Donatella Fragiaco

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

Indice

1. Dal documento del Sindaco alla fase di avvio della Variante 29.....	5
1.1 Il Documento del Sindaco.....	5
1.2 Verona 2030: il documento metodologico allegato all'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni d'interesse.....	5
1.3 La concertazione e partecipazione nella formazione della Variante 29.....	7
1.4 L'iter tecnico-amministrativo della variante 29: dall'adozione all'approvazione.....	8
1.5 Il percorso di VAS e il Rapporto ambientale preliminare.....	8
2. Le manifestazioni di interesse pervenute.....	10
2.1 Bilancio delle manifestazioni raccolte col primo bando e dopo la riapertura dei termini.....	10
3. L'attività istruttoria e la valutazione tecnico-amministrativa delle proposte pervenute. .	14
3.1 Criteri di valutazione preliminare delle proposte.....	14
3.2 Verifiche di compatibilità e coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore delle proposte di Riqualificazione urbana - Modulo 1, confluite nella disciplina operativa della Variante n. 29 al PI vigente.....	15
3.3 L'approfondimento delle proposte e la condivisione delle risultanze della valutazione tecnico-amministrativa con i proponenti.....	18
3.4 Riqualificazione ambientale: necessità di ulteriori approfondimenti istruttori.....	19
4. Orientamenti e strumenti programmatici della Variante 29 per la riqualificazione urbana	20
4.1 Obiettivi e contenuti strategici perseguiti nella valutazione delle Manifestazioni pervenute e nell'affinamento dei relativi contenuti progettuali.....	20
4.2 Coordinamento progettuale delle proposte strategiche.....	22
4.3 I Masterplan di coordinamento urbanistico-ambientale.....	23
4.4 L'emergenza di nuove forme dell'abitare (senior housing, studentati, Coworking).....	25
4.5 Valorizzazione degli interventi di riuso temporaneo.....	26
5. L'adeguamento normativo del Piano degli interventi nella prospettiva della riqualificazione urbana.....	28
5.1 La manutenzione delle NTO del Piano degli interventi e il recepimento del REC.....	28
5.2 Tavola Ricognitiva delle Zone Territoriali Omogenee ai sensi dell'Art. 2 DM 1444/68.....	28
5.3 Proposte di integrazione delle classi di perequazione urbanistica, di introduzione di premialità e riduzioni al contributo di sostenibilità.....	29
6. Dimensionamento della Variante 29.....	30
ALLEGATO A – TABELLA RIASSUNTIVA DELLE MODIFICHE NORMATIVE.....	31

1. Dal documento del Sindaco alla fase di avvio della Variante 29

1.1 Il Documento del Sindaco

Con deliberazione n. 19 del 16 luglio 2020 il Consiglio Comunale prendeva atto dell'avvenuta illustrazione del *Documento del Sindaco* denominato «Pianificazione strategica ed operativa 2020-2022», come previsto all'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004.

Il documento assumeva e faceva propri i nuovi orientamenti della legislazione regionale a favore del contenimento e della progressiva riduzione del consumo di suolo; alla tutela del paesaggio, della biodiversità, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali; alla promozione del recupero urbanistico-edilizio, alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e alla rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Il quadro normativo di riferimento è rappresentato dalla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 - *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11*, con cui il Consiglio regionale del Veneto riconosce che «*Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione, ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio*».

La legge delinea un quadro tecnico-disciplinare ed operativo che prevede:

- l'individuazione degli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**”, come definiti all'art. 2 comma 1 lettera g), mediante apposita procedura semplificata di adeguamento del PAT prevista all'art. 14 che ha visto la conclusione del suo iter con la delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 27 nella seduta del 10 giugno 2021;
- l'individuazione degli “**ambiti urbani degradati**”, come definiti all'art. 2 comma 1 lettera g), ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata contraddistinti da fenomeni di degrado edilizio, urbanistico, socio-economico o ambientale ed assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana come definiti all'art. 6 e richiamati al punto successivo;
- i criteri per la definizione degli interventi di “**riqualificazione urbana**” e le relative modalità attuative, come definiti all'Art. 6 comma 2.

1.2 Verona 2030: il documento metodologico allegato all'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni d'interesse

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 382 del 10 novembre 2020 il Comune di Verona ha dato avvio all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica previste all'art. 17 comma 4bis, lettera b) della L.R. 11/2004 per valutare proposte d'intervento da assumere nella Variante 29 al Piano degli Interventi (PI) con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della legge regionale. Nella deliberazione viene dato mandato agli uffici comunali di espletare tali procedure di concertazione e partecipazione alla redazione della Variante 29 sulla base del Documento del Sindaco e degli indirizzi generali contenuti nel documento metodologico “**Verona 2030 - Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo di trasformazioni a partire dalla riqualificazione urbana**”¹.

Conseguentemente, il Comune di Verona ha pubblicato l'avviso² per la presentazione *on-line* di proposte relative alle Manifestazioni d'interesse, aprendo due momenti di confronto in considerazione della innovatività dell'approccio finalizzato al recupero e riqualificazione urbanistica

1 https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=71065

2 Approvato con determinazione dirigenziale N. 4721 del 17 novembre 2020.

e ambientale della città consolidata: una prima volta con scadenza Dicembre 2020 e una seconda volta riaprendo i termini per la presentazione delle Manifestazioni di interesse fino al 3 Aprile 2021, chiamando a partecipare attraverso specifiche ipotesi di intervento differenti soggetti:

- le amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici, le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico;
- i soggetti privati, attraverso iniziative di significativo interesse pubblico nell'ambito delle previsioni urbanistiche e normative generali in vigore.

Le Manifestazioni d'interesse, qualora concorrano alla definizione degli obiettivi di pianificazione e delle scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale esplicitate nei documenti prima ricordati, saranno fatte oggetto di Accordi di Pianificazione ex. Art. 6 L.R. n. 11/2004 nell'ambito delle previsioni legislative e del Piano di Assetto del Territorio.

Obiettivi strategici

Per semplicità e linearità, si richiamano sinteticamente gli obiettivi strategici che hanno ispirato la Variante 29. Con il Documento del Sindaco sulla "Pianificazione strategica ed operativa 2020-2022" viene lanciata la sfida di avviare un processo di recupero degli ambiti degradati e abbandonati della città consolidata, attraverso un progetto urbanistico di riqualificazione urbana e ambientale diffusa e puntuale che avesse come oggetto contesti collocati entro il perimetro dell'Ambito di urbanizzazione consolidato (AUC). L'intento è quello di promuovere la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione ambientale sostenendo azioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di rimozione di condizioni di degrado e di rinaturalizzazione dei suoli, valorizzando anche interventi di demolizione come forma di creazione di ricchezza e come opportunità per realizzare progetti di nuovo valore urbanistico, culturale, paesaggistico e sociale, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica ai fini della riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni (inquinanti, gas serra...) e della sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano qualificato e vivibile, ad elevate prestazioni di adattamento climatico.

In coerenza con i principi introdotti dalla legge regionale 14/2017 (*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*) vengono connesse le finalità di contenimento del consumo di suolo – oggetto di un provvedimento specifico anticipato – con quelle della rigenerazione e riqualificazione dei tessuti della città esistente, sulla base di una prima ricognizione degli ambiti urbani degradati (prevista all'art. 2, comma 1, lett. g. della L. R. n. 14/2017), da integrare attraverso la puntuale segnalazione effettuata nella raccolta delle Manifestazioni di interesse.

In questa prospettiva, la Variante 29 viene indirizzata verso gli interventi di trasformazione edilizia e urbana rientranti nelle definizioni della L. R. n. 14/2017, compresi nell'art. 5 (Riqualificazione edilizia e ambientale), nell'art. 6 (Riqualificazione urbana) e nell'art. 8 (Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente), così come definiti dalla stessa legge regionale, che indirizzano le procedure di aggiornamento della disciplina urbanistica vigente, chiamando in causa sia la componente operativa (Piano degli interventi, PI), sia la componente regolativa.

L'obiettivo della Amministrazione Comunale è infatti quello di attivare un progetto urbanistico di riqualificazione urbana e ambientale diffusa e puntuale all'interno del perimetro dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC), come ri-perimetrato e adottato Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 in data 19 novembre 2020.

Una differente strategia urbanistica rispetto al passato, che mira a valorizzare le potenzialità di trasformazione della città consolidata attraverso azioni di rigenerazione diffusa dei tessuti esistenti, di progressivo recupero e riuso di luoghi dismessi e abbandonati, anche abbracciando una scala di

interventi minuti di riqualificazione, in grado comunque di valorizzare il capitale fisso della città esistente.

Un percorso di pianificazione che vuole confrontarsi con le sfide del reperimento e del risparmio delle risorse, della riqualificazione dello spazio pubblico, con modelli differenti di mobilità dolce proposti dal nuovo PUMS, in fase di approvazione adozione, e che vuole connettersi con le politiche ambientali comunali di risparmio energetico e adattamento climatico, individuate dal PAESC adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 18 maggio 2021 e dall'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, in coerenza con la Strategia Nazionale e la Strategia Regionale.

Si intende così valorizzare in modo diffuso interventi di infrastrutturazione dolce, capaci di restituire qualità urbana e resilienza alle soluzioni adottate e conseguire una progettazione più attenta delle reti ambientali nel soprassuolo e nel sottosuolo, quali infrastrutture efficienti per la raccolta, distribuzione e depurazione delle acque, la loro laminazione e gestione con metodi naturali (Suds) o per la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso possono rivestire carattere strategico nella riqualificazione di un contesto urbano. Recependo così la disciplina in divenire sulla sicurezza delle aree a maggiore pericolosità idraulica, idrogeologica e sismica, anche introducendo specifiche e puntuali valutazioni del rischio e azioni finalizzate alla sua riduzione. Ma anche favorendo il risparmio energetico e l'adattamento ai cambiamenti climatici, la valorizzazione del paesaggio e la rinaturalizzazione del territorio veronese, promosse anche nella strategia Veneto 2050 della legge regionale n. 14/2019.

In prospettiva, l'obiettivo futuro della Variante 29 è quello di favorire e sperimentare nell'attuazione del PI e del PAT specifici percorsi di trasformazione rigenerativa per parti degradate della città, da sviluppare attraverso l'apporto partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale, economico delle parti di città più fragili per degrado, marginalità e abbandono. Un percorso che richiederà non solo di riconoscere i nuovi processi di trasformazione urbana e sociale e le tendenze in atto con riferimento ai tessuti esistenti della città, ma di correggere nel tempo la disciplina urbanistica e ambientale che meglio consentirà di recepirle, sia a livello di Piano degli interventi, sia a livello di PAT.

1.3 La concertazione e partecipazione nella formazione della Variante 29

Sulla base del documento: "Verona 2030_Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo urbano a partire dalla riqualificazione urbana" illustrato al paragrafo precedente e del *Documento per la concertazione* Allegato sub 1 alla deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 25 maggio 2021, si è proceduto ad effettuare gli adempimenti previsti dal combinato disposto dell'art. 18 comma 2 e dell'art. 5 della L.R. 11/2004 in materia di **concertazione e partecipazione**, laddove si dispone che «... *nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica*» (comma 1) «*L'amministrazione procedente assicura... il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione*» (comma 2).

La concertazione ha avuto luogo in modalità telematica mediante un primo incontro, in data 12 giugno, di illustrazione del documento ed un secondo incontro, in data 15 giugno, dedicato alla raccolta di eventuali contributi collaborativi.

1.4 L'iter tecnico-amministrativo della variante 29: dall'adozione all'approvazione

Conclusa la fase di concertazione si è proceduto a completare la redazione della variante 29 in tutte le sue componenti, compresi quelli necessari per lo screening VAS e Vinca, la Valutazione geologica/sismica e la Valutazione dell'impatto idraulico.

Una volta licenziati dalla Giunta Comunale, gli elaborati che costituiscono la variante saranno trasmessi alle Circoscrizioni per i pareri di competenza e sottoposti all'esame della commissione consiliare IV, per essere quindi portati in aula per la discussione e l'adozione da parte del Consiglio Comunale. Contestualmente si procederà all'acquisizione - ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - dell'atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni dei soggetti proponenti privati.

Una volta adottata la variante sarà depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi, con avviso di pubblicazione secondo le previsioni di legge. Contemporaneamente sarà dato avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità VAS presso la Regione Veneto.

Ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004, concluso il periodo di pubblicazione, si apriranno i termini per le osservazioni (successivi 30 giorni). Nei 60 giorni successivi le osservazioni saranno preventivamente esaminate e valutate attraverso un'istruttoria tecnica degli uffici, per essere quindi sottoposte al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva – fermo restando il presupposto che il parere motivato della Commissione regionale competente escluda la variante dalla procedura di VAS di cui al successivo paragrafo.

1.5 Il percorso di VAS e il Rapporto ambientale preliminare

Il Piano degli Interventi del Comune di Verona, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, è stato sottoposto a successivi aggiornamenti, in ultimo con la Variante n. 23 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28 novembre 2019. Quest'ultima variante è stata sottoposta alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS che si è conclusa con il Parere Motivato della Commissione Regionale VAS n. 93 del 24 maggio 2019.

Alla Variante n. 23 sono seguiti cinque procedimenti puntuali di modifica del PI, alcuni dei quali non conclusi (le varianti nn. 24/1 e 27), uno annullato (la variante n. 25) e altri non sottoposti a VAS in quanto rientranti fra i casi di esclusioni previsti dall'allora vigente D.G.R.V. n. 1717/2013 (le varianti nn. 26 e 28).

Anche la Variante n. 29 al PI del Comune di Verona si dovrà confrontare con la valutazione ambientale strategica e sarà, quindi, sottoposta ad una nuova Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, trattandosi di variante urbanistica che determina "l'uso di piccole aree a livello locale" e/o "modifiche minori" (art. 6 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.).

Formalmente il procedimento prenderà avvio dopo l'adozione in Consiglio Comunale della proposta di variante, con la trasmissione, da parte del Comune di Verona in qualità di proponente/autorità procedente, del Rapporto Ambientale Preliminare alla Regione del Veneto, in qualità di autorità competente. La Commissione Regionale VAS, acquisiti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, entro novanta giorni dalla data di ricevimento del Rapporto Ambientale Preliminare, emette il provvedimento finale motivato di assoggettabilità o di esclusione dalla valutazione VAS, con le eventuali opportune prescrizioni ed indicazioni di cui l'autorità procedente dovrà tener conto nella successiva fase di approvazione definitiva della variante.

Al fine di definire fin da subito la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale Preliminare della Variante n. 29, il confronto con la Regione del Veneto è già stato attivato a partire da inizio maggio 2021 con due incontri tecnici che hanno avuto luogo in modalità telematica in data 5 maggio e 15 giugno 2021 e ha permesso di delineare fin da ora i

criteri metodologici che la regione adotterà per effettuare l'istruttoria del *Rapporto ambientale preliminare* e relativi allegati ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS.

In particolare è risultato determinante, in fase di elaborazione delle schede norma, acquisire l'apporto collaborativo dei proponenti privati, in quanto il livello di approfondimento progettuale delle previsioni urbanistiche, integrato dalle indagini e verifiche ambientali necessarie e proporzionate alle fragilità e all'impatto ambientale dell'intervento proposto, determinano le modalità attuative delle trasformazioni previste dalla scheda norma. In particolare:

- L'intervento di trasformazione dovrà essere approvato previa approvazione di un PUA, se il *Rapporto ambientale preliminare* conterrà, sulla base dei dati e delle informazioni fornite dal proponente privato, la sola stima preliminare dei potenziali effetti conseguenti l'attuazione delle previsioni; in tal caso la verifica di compatibilità ambientale di dettaglio è rimandata nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA (strumento attuativo che sarà, a sua volta, sottoposto a verifica di assoggettabilità);
- L'intervento di trasformazione potrà essere assentito con titolo abilitativo diretto convenzionato solo qualora il *Rapporto ambientale preliminare*, redatto sulla base della documentazione e delle indagini tecniche specialistiche fornite dal proponente privato a firma di tecnici abilitati, contenga una descrizione dettagliata dell'intervento (assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici/sagoma di galleggiamento) e tutti gli approfondimenti ambientali necessari in sede di variante urbanistica al PI per addivenire ad un giudizio di compatibilità ambientale in grado di escludere effetti significativi sull'ambiente; in quanto – in tal caso – non sono previste ulteriori fasi della valutazione ambientale strategica.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si rileva che l'ipotesi attuativa mediante intervento diretto convenzionato è subordinata a specifici approfondimenti progettuali e di analisi dei fattori ambientali.

Nel caso di insediamenti già urbanizzati ad uso produttivo e/o artigianale di cui prevista la trasformazione verso gli usi residenziali o simili, la verifica della compatibilità ambientale della previsione urbanistica richiede, in via preliminare ed in generale, la verifica della qualità del suolo (il suolo deve essere conforme ai limiti della colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte IV - Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.), la valutazione previsionale del clima acustico (spesso queste aree sono in tessuti urbanizzati ad uso misto), la verifica all'esposizione di sorgenti di inquinamento elettromagnetico (se comprendono o sono contigui ad elettrodotti / antenne).

Nel caso per tali approfondimenti ambientali, il soggetto proponente privato non abbia ancora definito le modalità d'intervento e la progettazione a livello sostanzialmente definitivo, e non sia quindi in grado di fornire i contributi specialistici richiesti, compresa la verifica di compatibilità sismica, gli interventi non potranno che essere subordinati alla previa approvazione di un PUA assoggettato a verifica di assoggettabilità a VAS.

Appare evidente che non è consigliabile prevedere modalità di attuazione dirette qualora le informazioni ed i documenti specialistici forniti dal soggetto proponente privato non siano adeguati e conformi alla normativa vigente, in quanto tale carenza comporterebbe inevitabilmente la sospensione del procedimento da parte della Regione con la correlata dilatazione dei termini di procedimento per l'intera variante.

Il Rapporto Ambientale Preliminare che conterrà per ciascuna Scheda Norma l'analisi di coerenza esterna (analisi dei rapporti con la pianificazione territoriale e settoriale), l'analisi di coerenza interna (rapporto con gli obiettivi della variante stessa), la definizione delle modalità attuative e l'analisi delle varie matrici ambientali (con stime potenziali o approfondite a seconda della forma di attuazione).

2. Le manifestazioni di interesse pervenute

2.1 Bilancio delle manifestazioni raccolte col primo bando e dopo la riapertura dei termini

Il bando comunale per la raccolta delle Manifestazioni di interesse della Variante 29 ha attuato l'obiettivo di raccogliere le disponibilità di soggetti privati o pubblici ad intraprendere interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale o ad attivare forme di rigenerazione urbana diffusa, attraverso azioni di riuso temporaneo, ai sensi dei richiamati articoli della Legge Regionale 14/2017. Il Bando ha carattere essenzialmente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi alle Manifestazioni presentate.

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione è tuttavia raccogliere e selezionare Manifestazioni di interesse per interventi urbanistici e ambientali orientati ai principi enunciati nel Documento del Sindaco e nel Documento metodologico, che in una situazione di operatività temporale relativamente vicina siano in grado di avviare il percorso di riqualificazione urbana e ambientale nel corso del quinquennio di efficacia della Variante.

Le manifestazioni di interesse sono state raccolte con riferimento a quattro tipologie di intervento, rispettivamente classificate come segue:

- M1. riqualificazione urbana negli 'Ambiti di degrado Urbano' ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017;
- M2. riqualificazione ambientali con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o semi-naturale, attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all'interno di aree dell'Ambito di urbanizzazione consolidata o della concessione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 LR 14/2019) ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. a) della LR 14/2017;
- M3. riuso temporaneo di immobili esistenti dismessi o inutilizzati ai sensi dell'art. 8 LR 14/2017;
- M4. segnalazioni finalizzate alla mappatura di episodi, fenomeni e ambiti di degrado anche dove non emergano azioni specifiche di recupero o proposte di riqualificazione e riuso di cui ai punti precedenti.

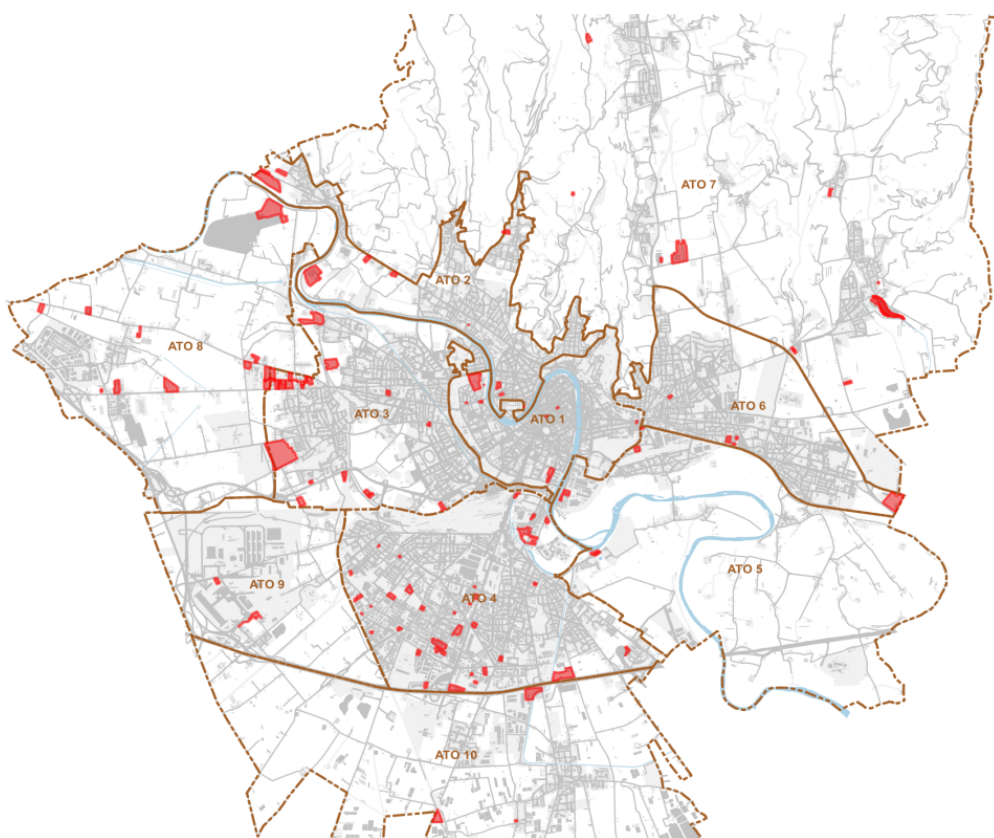
Con riferimento all'avviso pubblicato ed alle successive due proroghe, sono pervenute complessivamente 189 proposte così suddivise:

- 111 proposte per il modulo 1 – Riqualificazione Urbana
- 12 proposte per il modulo 2 – Riqualificazione Ambientale
- 5 proposte per il modulo 3 – riuso Temporaneo
- 61 proposte per il modulo 4 – segnalazione episodi di degrado

Modulo 1 – riqualificazione urbana (dell'art. 6 della LR 14/2017)

Rispetto al totale di 111 proposte, 78 proposte sono pervenute nei termini previsti del 30 Dicembre 2020 e 33 pervenute in seguito alla riapertura dei termini avvenuta dal 18 Marzo 2021 al 3 Aprile 2021

Complessivamente, le Manifestazioni di interesse pervenute possono essere inquadrare sotto il profilo delle destinazioni urbanistiche proposte, delle dimensioni dell'ambito di progetto, della geografia localizzativa, delle tipologie di intervento come riportato nei seguenti grafici e nelle successive tavole sintetiche.



RAPPRESENTAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DELLE PROPOSTE RELATIVE AL MODULO 1

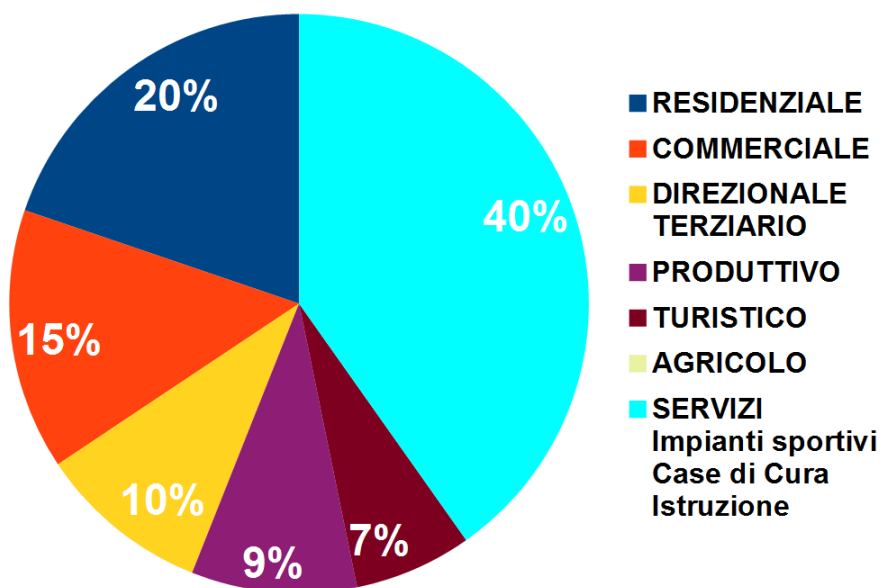


GRAFICO A TORTA CON LE DESTINAZIONE PROPOSTE

RESIDENZIALE	COMMERCIALE	DIREZIONALE TERZIARIO	PRODUTTIVO	TURISTICO	AGRICOLO	SERVIZI Impianti sportivi Case di Cura Istruzione
128.272	94.669	62.422	59.871	42.636		260.900

TABELLA RIASSUNTIVA DESTINAZIONI PROPOSTE

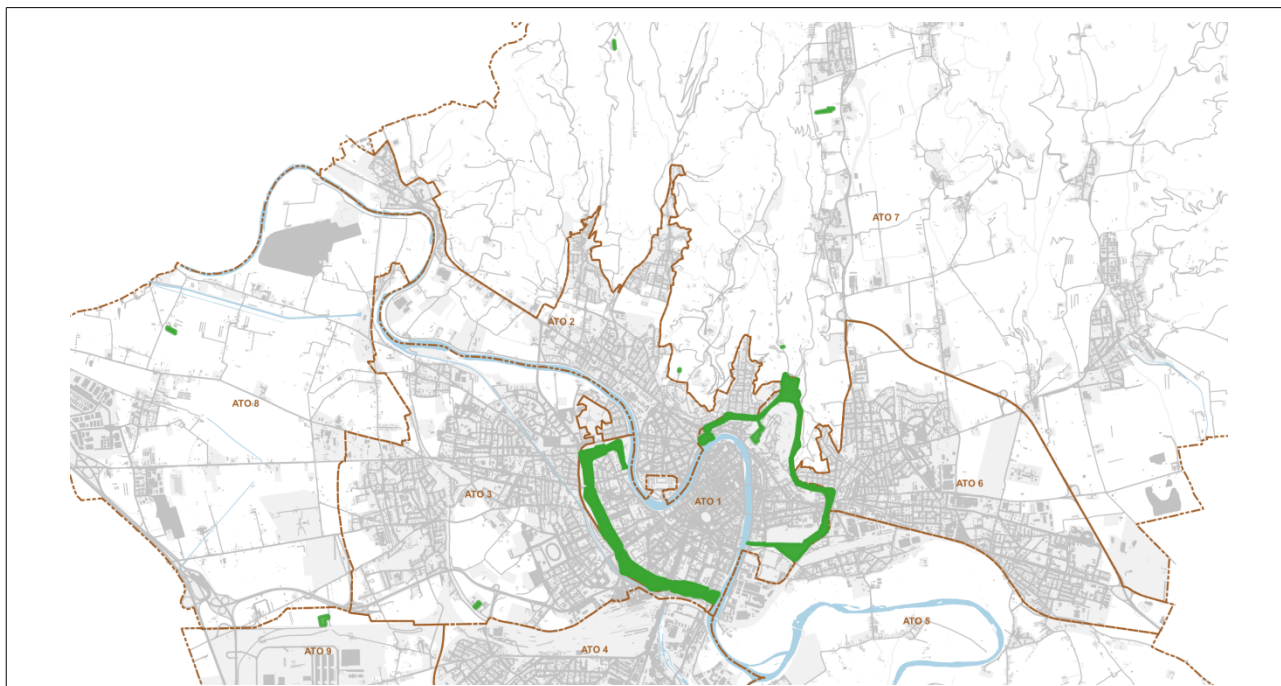
Con riferimento alle destinazioni proposte e alle quantità richieste in sede di istruttoria preliminare si sono riscontrate criticità legate ad alcune specifiche destinazioni che, singolarmente o nell'insieme, superano i limiti del dimensionamento disciplinato dal PAT per ogni singolo ATO e per ogni singola funzione. Complessivamente, il quadro funzionale che emerge dalle proposte delle Manifestazioni di interesse appare equilibrato, con una voce significativa ma non percentualmente prevalente che riguarda gli usi per servizi, privati e di interesse pubblico, che si attesta al 40%.

Rispetto, invece, ad una classificazione per dimensione dell'ambito di intervento proposto, 31 manifestazioni sono di grande dimensione, 43 di dimensione media e 37 di piccole dimensioni.

Per quanto concerne la geografia localizzativa delle istanze pervenute, si può riconoscere un'omogenea distribuzione all'interno dell'Ambiti di urbanizzazione consolidata della città, con una riconoscibile concentrazione in ATO 4 – Verona Sud, dove sono localizzate 37 manifestazioni, e nella zona denominata Croce Bianca, con la localizzazione di 11 manifestazioni.

Modulo 2 - Riqualificazione Ambientale (art. 5 della LR 14/2017)

Relativamente a questo modulo sono pervenute 12 manifestazioni di cui 11 presentate nei termini previsti del 30 Dicembre 2020 e 1 pervenuta in seguito alla riapertura dei termini. Tra le proposte arrivate, 5 prevedono una completa rinaturalizzazione attraverso il ripristino del suolo naturale, mentre le restanti prevedono demolizioni e riqualificazioni ambientali insieme alla possibilità di edificare una parte della volumetria demolita nell'ambito oggetto della rinaturalizzazione parziale. È utile evidenziare che due proposte pervenute da Associazioni riguardano ambiti relativi al Parco delle Mura e prevedono la demolizione di elementi incongrui e di situazioni di degrado.



RAPPRESENTAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DELLE PROPOSTE RELATIVE AL MODULO 2

Modulo 3 - Riuso Temporaneo (art. 8 della LR 14/2017)

Relativamente a questo modulo sono pervenute 5 manifestazioni di cui 3 presentate nei termini previsti del 30 Dicembre 2020 e 2 pervenute in seguito alla riapertura dei termini, di cui solo una non attinente ai prerequisiti del Bando in quanto riguarda un ambito agricolo.

Il riuso temporaneo rappresenta una novità per Verona con riferimento agli interventi sul patrimonio esistente, regolamentata in modo differente e contraddittorio dalla legislazione

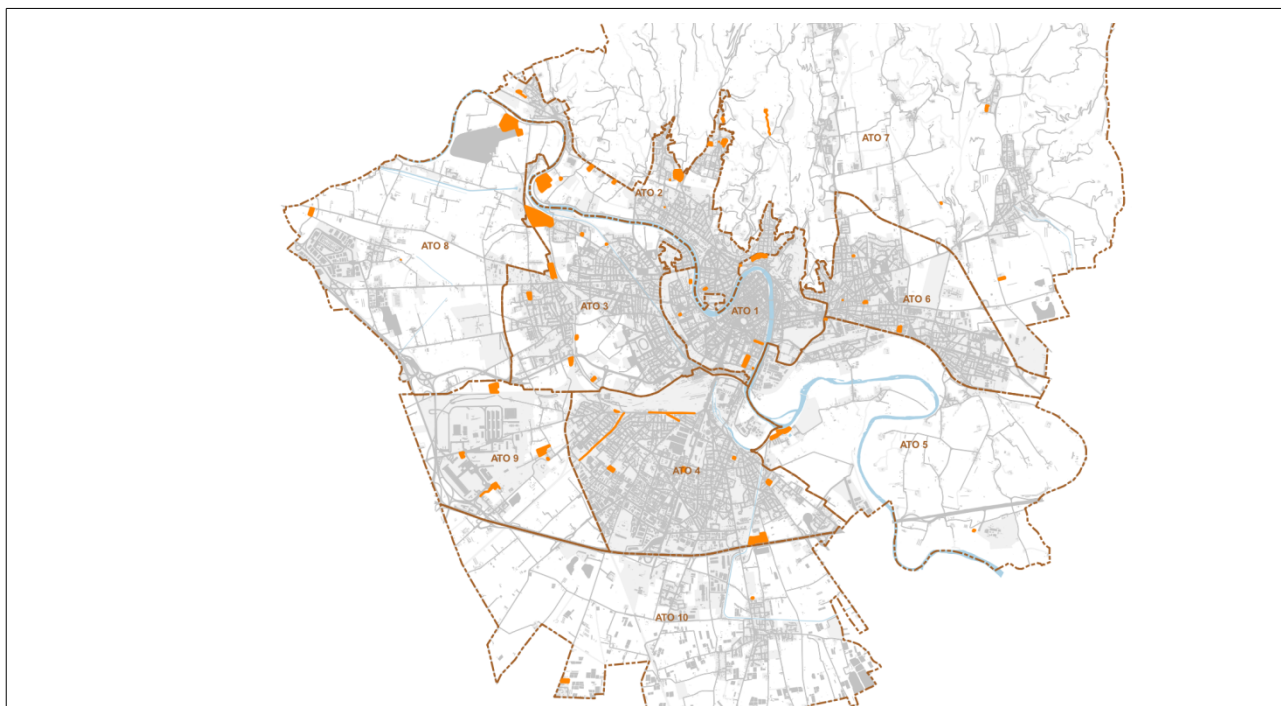
nazionale e regionale e pertanto ancora poco praticata, nonostante costituisca un importante contributo alla rigenerazione di tessuti degradati o interessati da fenomeni di abbandono. La Variante 29 procederà a consolidare e regolamentare tali pratiche di intervento anche in via ordinaria all'interno delle modifiche della disciplina per tessuti del PI regolativo.



RAPPRESENTAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DELLE PROPOSTE RELATIVE AL MODULO 3

Modulo 4 - Segnalazione ambiti di degrado

Relativamente a questo modulo sono pervenute 61 manifestazioni di cui 54 presentate nei termini previsti del 30 Dicembre 2020 e 7 pervenute in seguito alla riapertura dei termini.



RAPPRESENTAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DELLE PROPOSTE RELATIVE AL MODULO 4

3. L'attività istruttoria e la valutazione tecnico-amministrativa delle proposte pervenute

3.1 Criteri di valutazione preliminare delle proposte

Tutte le istanze raccolte sono state analizzate e approfondite tenendo conto dei principi che hanno dato origine alla Variante 29, in coerenza con quelli introdotti dalla legge regionale 14/2017 che connette le finalità di contenimento del consumo di suolo – oggetto di un provvedimento specifico anticipato – con quelle della rigenerazione e riqualificazione dei tessuti della città esistente. Di seguito vengono enunciati, in modo sintetico, i criteri di valutazione delle istanze pervenute.

Modulo 1

Con riferimento al Modulo 1- Riqualificazione urbana negli Ambiti di Degrado Urbano ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017 – le proposte devono:

- ricadere all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, così come perimetrati ai sensi della LR 14/2017;
- essere conformi al dimensionamento previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT per la destinazione richiesta ed in riferimento all'ATO di appartenenza;
- ricadere in Ambiti Urbani Degradati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. g) della L. R. n. 14/2017 o di aver presentato puntuale segnalazione attraverso il Bando 4 della presente variante;
- presentare caratteri di riqualificazione e rigenerazione urbana che, a prescindere dalle dimensioni urbanistiche proposte, apportino miglioramenti dello stato di fatto urbanistico e ambientale nei contesti in cui sono localizzati, con effetti positivi anche sulle aree limitrofe;
- ricercare un'operatività temporale immediata, in grado di intraprendere il percorso attuativo nel quinquennio di efficacia della Variante e conseguire l'attuazione degli interventi nel medio-breve periodo.

Modulo 2

Con riferimento al Modulo 2 - Riqualificazione ambientale con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all'interno di aree dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata o della concessione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 LR 14/2019) ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. a) della LR 14/2017 – vengono prese in considerazione le istanze che prevedano:

- la demolizione integrale di opere incongrue o elementi di degrado che ricadono in aree a pericolosità idraulica e geologica o nelle fasce di rispetto stradale con ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- la demolizione integrale degli elementi incongrui con attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione iscritti al Registro dei crediti edilizi (art. 4 LR 14/2019) di prossima istituzione.

Modulo 3

Con riferimento al Modulo 3 - Riuso temporaneo di immobili esistenti dismessi o inutilizzati ai sensi dell'art. 8 LR 14/2017 – sono state esaminate positivamente le istanze laddove fossero rispettati i criteri enunciati nel documento metodologico allegato al bando, ovvero:

- gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo già dismessi o inutilizzati alla data di emissione del Bando;
- gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo localizzati in qualunque zona del territorio comunale tranne che in zona agricola;
- edifici con destinazioni anche differenti da quelle prescritte dalla disciplina di piano, con la sola esclusione delle funzioni ricettive;

- riusi temporanei capaci di valorizzare il lavoro di prossimità, la creatività e cultura, il gioco e movimento, la riattivazione di funzioni urbane e centrali;
- interventi nel rispetto tutte le normative in materia di sicurezza, incolumità pubblica, igiene sanitaria e ordine pubblico;

L'uso temporaneo verrà definitivamente autorizzato dal Comune previa presentazione di un progetto e la sottoscrizione di una convenzione coerente con l'atto d'obbligo allegato alla relativa Scheda Norma del PI approvato dal Consiglio comunale.

Modulo 4

Con riferimento al Modulo 4 - Segnalazioni finalizzate alla mappatura di episodi, fenomeni e ambiti di degrado anche dove non emergano azioni specifiche di recupero o proposte di riqualificazione e riuso di cui ai precedenti moduli - verranno esaminati e approfonditi gli ambiti di degrado sia in funzione di Manifestazioni di Interesse pervenute sia a scopo ricognitivo, in modo da aggiornarne la perimetrazione e l'individuazione nelle tavole del PI e nella "Carta per la Rigenerazione urbana".

Il risultato dell'applicazione dei suindicati criteri è riportato analiticamente negli allegati denominati Istruttoria Manifestazioni Modulo 1, 2, 3.

3.2 Verifiche di compatibilità e coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore delle proposte di Riqualificazione urbana - Modulo 1, confluite nella disciplina operativa della Variante n. 29 al PI vigente

Le 111 manifestazioni d'interesse pervenute nel contesto del bando 1 sono state perfezionate in fase istruttoria - di concerto con i tecnici ed i proprietari degli immobili - nei loro caratteri insediativi, nel dimensionamento, negli usi ammessi, nella modalità attuativa, verificandone la compatibilità ed il grado di coerenza con gli strumenti di pianificazione generale comunale (PAT e PI), con la pianificazione territoriale sovraordinata (PTCP, PTRC) e con la pianificazione di settore (ambiti dei parchi, PUMS, PAESC, Piani di emergenza e protezione civile).

Gli esiti sono puntualmente restituiti all'interno di una serie di matrici tabellari agli atti degli uffici le quali, rilevando l'emergere di eventuali criticità, hanno contribuito all'esame istruttorio e alla valutazione delle proposte che meglio rispondevano agli obiettivi posti dal Documento del Sindaco e dal Documento metodologico approvato dall'Amministrazione. nonché alla definizione dei contenuti, delle direttive e prescrizioni delle schede norma.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata ed il consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017

Alla luce degli obiettivi del documento "Verona 2030 - Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo di trasformazioni a partire dalla riqualificazione urbana" il presupposto fondativo che ispira la Variante 29 si allinea con coerenza ai principi della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo e con i più generali orientamenti della disciplina urbanistica, nonché con le attuali politiche nazionali, comunitarie e globali in tema di sviluppo urbano sostenibile (Agenda 2030, SDGs).

Le 43 manifestazioni d'interesse perfezionate³ e confluite nella disciplina operativa della Variante attraverso la definizione di una specifica scheda norma, sono tutte **localizzate all'interno**

³ Le manifestazione d'interesse M1-57 e 60 sono state accorpate in un'unica scheda, così come le M1-112 e 113.

dell'ambito di urbanizzazione consolidata, come definito con specifica variante al PAT⁴ ai sensi della legge regionale 14/2017.

Tre delle proposte accolte (M1-11, M1-13, M1-46) si trovano ai margini del perimetro del consolidato e, tuttavia, le aree di concentrazione volumetrica (AC) si collocano all'interno dell'AUC, destinando ampia parte dell'ambito ad interventi di conservazione e valorizzazione del verde con destinazione a servizi; va peraltro considerato che si tratta di ambiti interessati da vincoli diretti (ex Forte Parona e parco di Villa Pullè) o paesaggistici (vincolo *ex lege* del fiume Adige) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio e che ogni intervento sarà sottoposto alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza.

Alcune delle proposte accolte (M1-73, M1-76, M1-80) presentano qualche disallineamento grafico che genera trascurabili porzioni residue.

La Variante n. 29 al PI vigente non comporta consumo di suolo, rimanendo pertanto inalterata la quantità massima di suolo agricolo o naturale trasformabile ammessa fino all'anno 2050 nel territorio comunale di Verona, pari a **94,91 ha**.

Verifica di compatibilità con i limiti di dimensionamento del PAT per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

I limiti di dimensionamento del PAT hanno indubbiamente rappresentato uno dei fattori vincolanti più difficilmente eludibili nell'attività istruttoria tesa a verificare l'ammissibilità delle proposte pervenute. In alcuni casi i proponenti presentavano proposte formulate su destinazioni d'uso non previste nell'ATO di riferimento (ad esempio usi turistici UT4 in ATO 1 o commerciali UT2 in ATO 7) o - talvolta - su destinazioni che, seppure presenti, sono oramai in via di esaurimento (UT2 in ATO 3).

Va tenuto in debito conto che l'approvazione del PAT risale al 2007 e che il primo PI (2011) ha ampiamente distribuito diritti edificatori sul territorio comunale, affrontando - peraltro - concentrazioni di richieste che non potevano essere completamente soddisfatte (quali, ad esempio, gli usi residenziali in ATO 2 e ATO 10 o gli usi commerciali in ATO 3); a fronte, viceversa, di ampi residui su usi la cui domanda è stata pesantemente ridimensionata dalla rapida evoluzione del mercato immobiliare e dalla grave crisi che lo ha colpito a partire dal 2009 (basti pensare ai numeri enormi del direzionale previsto dal PAT in ATO 4).

La fase istruttoria, anche in questo caso, ha contribuito al perfezionamento condiviso di proposte talvolta confluite su altri usi, ammissibili e compatibili con il dimensionamento del PAT.

Ricognizione dei vincoli derivanti da discipline di settore nazionali e verifiche di compatibilità con la Tav. 1 Carta dei Vincoli del PAT e del Piano degli Interventi

In linea generale l'attività istruttoria e progettuale per la definizione dei contenuti tecnici delle schede norma ha proceduto affiancata alle verifiche e agli approfondimenti di natura ambientale operati dal "valutatore" incaricato della redazione del *Rapporto ambientale preliminare*. In tale quadro sono emerse vulnerabilità e possibili criticità legate di volta in volta alle diverse matrici ambientali quali la presenza di campi elettromagnetici (elettrodotti, antenne) o di inquinanti nel sottosuolo, il rischio sismico o idrogeologico, le classi acustiche, la pericolosità idraulica, lo smaltimento delle acque meteoriche, la presenza della rete fognaria.

La verifica ha inoltre approfondito eventuali interferenze tra le Manifestazioni d'interesse - Modulo 1 (accolte e non accolte) e le fasce idrauliche di cui alla lett. f) art. 96 R.D.523/1904 (10 metri dalle

⁴ L'iter tecnico-amministrativo per l'adeguamento del PAT ai sensi dell'art. 14 L.R. 14/2017, ha preso avvio con Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 40 in data 19 novembre 2020 ed il suo sviluppo ha seguito un percorso parallelo ed indipendente rispetto al processo di elaborazione della variante 29 al PI vigente, per giungere ad approvazione con DCC n. 27 del 10 giugno 2021.

Acque pubbliche), che diviene fascia di 20 metri rispetto al Fiume Adige per effetto del "Regolamento Ansaldo"⁵.

In relazione alla nota del 19 aprile 2021 prot. 177060 del Genio Civile volta ad evidenziare che la corretta fascia di rispetto, a volte di difficile interpretazione, dipende dalla puntuale determinazione del "ciglio spondale" o del "piede dell'argine del corso d'acqua", si è scelto di evidenziare anche le proposte che risultano esterne alla fascia riportata ma che potrebbero lambire o intersecare la fascia, se misurata dal punto più esterno presente sul sito.

Le schede che sono state evidenziate sono la numero 6, 9, 11, 13, 16, 23, 46, 62, 72, 77, 80, 87, 107 tra quelle accolte; la numero 10, 12, 24, 27, 48, 56, 61, 75, 91, 96 relativamente a quelle non accolte.

Nella medesima tavola è stata inoltre verificata la Fascia di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 del R.D. 1265/34 che riporta una misura di 200 metri. Le schede che - al netto delle riduzioni operate dallo strumento di pianificazione - hanno evidenziato possibili interferenze sono la numero 53, 56, 66 (prossime alla fascia di 200 metri). La scheda numero 10 è invece completamente interna alla fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri. Tutte le schede evidenziate risultano, ad ogni buon conto, tra quelle non accolte.

Verifiche di compatibilità e coerenza con la pianificazione comunale di settore: parchi di interesse locale, ambiente, mobilità, sicurezza e protezioni civile

Ai fini della valutazione della compatibilità con la pianificazione territoriale e settoriale comunale, nonché degli elementi di rilevante pubblico interesse della trasformazioni proposte, è stata operata una verifica di coerenza con la disciplina del Piano degli Interventi e con le azioni previste dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e dal Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC).

In relazione al *Piano di Emergenza Comunale* (Protezione Civile)⁶, sono stati valutati eventuali conflitti tra le schede e le tavole della cartografia - aree emergenza.

Si è proceduto inoltre ad esaminare gli elaborati di *Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)*, redatti contestualmente allo Studio di Microzonazione Sismica ed Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza, in attuazione della legge 24 giugno 2009, n. 77. Scopo dello studio è di analizzare i principali elementi fisici del sistema di gestione delle emergenze già individuati nel Piano di emergenza comunale al fine di assicurare l'operatività del sistema stesso dopo un terremoto.

Gli esiti di tali verifiche - così come di tutte quelle derivanti dalle ricognizione dei vincoli, richiamate al punto precedente - confluiranno nel Rapporto ambientale preliminare e saranno valutati nel quadro della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del piano.

Verifica di compatibilità e coerenza con la pianificazione territoriale sovraordinata: il PTCP ed il PTRC

IL PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La verifica di compatibilità con il PTCP vigente, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, ha avuto un carattere generale concentrando tuttavia l'attenzione sui tematismi sottolineati dal parere DCP n. 154 del 19 ottobre 2016 espresso dalla Provincia di Verona nel contesto della verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa n. 22 al PI vigente che di seguito si richiamano:

5 Come previsto dal voto n. 2 del Comitato Tecnico Amministrativo del Magistrato alle Acque di Venezia del 21 gennaio 1981 e nel provvedimento del Presidente del Magistrato alle Acque Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche prot. n.9700/1981.

6 Pubblicato sul sito del Comune alla pagina https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=39862&tt=verona_agid

- rete ecologica di rango provinciale di cui alle Norme tecniche – PARTE III SISTEMA AMBIENTALE e Tavola 3;
- insediativo produttivo, grandi strutture di vendita, sistema infrastrutturale scolastico, sistema infrastrutturale per la mobilità su gomma di cui alle Norme tecniche – PARTE IV SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE e Tavola 4.

IL PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO

La verifica di compatibilità e coerenza con il PTRC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020, ha preso in esame - anche mediante il visualizzatore grafico del Geoportale Regionale ed i file shp da esso scaricabili - i tematismi individuati dalle norme tecniche e dalle 10 tavole del piano con le relative sub-articolazioni della tavola 1 (uso del suolo), della tavola 5 (sviluppo economico).

Anche in questo caso si è posta particolare attenzione alla rete ecologica e alle eventuali interferenze con i corridoi ecologici di interesse regionale (tavola 2 Biodiversità e tavola 9-24 Alta Pianura Veronese).

È stata inoltre effettuata una puntuale verifica con riferimento all'*art. 40 Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni delle rete ferroviaria regionale* ed agli ambiti interessati dai rispettivi raggi di influenza (2000 metri dal baricentro geometrico dell'area del casello, 1000 metri dal baricentro geometrico della stazione di Verona Porta Nuova, nodo AV/AC e 500 metri dal baricentro geometrico delle stazioni minori, inclusa Porta Vescovo). L'esito di tale indagine ha permesso di verificare:

- la presenza di n. 24 manifestazioni d'interesse⁷ (di cui una solo parzialmente) interessate dal *buffer* del casello autostradale di Verona Sud. Di queste, n. 11 sono state confermate con scheda norma⁸;
- la presenza di n. 5 manifestazioni d'interesse⁹ (di cui una solo parzialmente) interessate dal *buffer* del nodo AV/AC della stazione di Verona Porta Nuova. Di queste, n. 4 sono state confermate con scheda norma¹⁰;
- la presenza di n. 2 manifestazioni d'interesse¹¹ interessate dal *buffer* della stazione di Verona Porta Vescovo, entrambe confermate con scheda norma;

Tutte le aree qui elencate sono in ogni caso localizzate all'interno dell'AUC e con superficie territoriale inferiore a 5 ettari, risultando pertanto escluse dalla rilevanza strategica e dalla procedura di accordo di programma di interesse regionale¹², ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 40.

3.3 L'approfondimento delle proposte e la condivisione delle risultanze della valutazione tecnico-amministrativa con i proponenti

Per tutte le Manifestazioni di interesse presentate, nella valutazione delle singole istanze, l'istruttoria si è concentrata operando un approfondimento dell'impatto, generato dalle proposte, rispetto alla in disciplina ambientale e alla mitigazione dei fattori critici di inquinamento e pericolosità ambientale, con riferimento alla qualità dei suoli (bonifiche), al clima acustico, alla pericolosità idraulica, al rischio sismico, disciplinando prescrizioni puntuali di carattere ambientale.

7 M1-2, 7, 8, 10, 17, 18, 20, 26, 27 (parziale) 28, 31, 35, 36, 41, 42, 50, 67, 83, 88, 89, 90, 98, 100 in ATO 4 ed M1-101 (ATO 10).

8 M1-7, 8, 20, 26, 31, 35, 36, 50, 67, 98, 100 in ATO 4. La manifestazione d'interesse M1-27, che interessa una proprietà comunale, ha generato un nuovo tessuto insediativo destinato a servizi pubblici di progetto nella disciplina regolativa (Tav. 4).

9 M1-4, 9, 64, 80, 87 in ATO 4 ed M1-30 (parziale) in ATO 1.

10 M1-4, 9, 80, 87 in ATO 4.

11 M1-32 ed M1-107 in ATO 5.

12 Ai sensi art. 32 della L.R. 35/2001.

Per quelle manifestazioni, che presentavano situazioni critiche tali da richiedere approfondimenti analitici e studi specialistici (caratterizzazione dei suoli, studi idraulici, verifiche sismiche e di clima acustico, ecc.), il Comune ha richiesto ai soggetti privati proponenti di effettuare a loro cura e spese, a mezzo di tecnici abilitati, gli studi, le ricerche e le valutazioni che si sono rese necessarie, con particolare riferimento alla disciplina relativa alla Valutazione ambientale strategica (VAS), VINCA, geologia e sismica, inquinamento ambientale, fonti di pressione ecologico/ambientale, impatto idraulico, ecc.

La collaborazione dei privati nel definire le proposte di intervento già “mature”, e nella predisposizione dei sopra indicati studi ed approfondimenti specialistici, è stata decisiva per l’eliminazione delle criticità in sede di verifica ambientale.

Tali contributi da parte dei privati si rendevano necessari, soprattutto, per gli interventi più delicati (riconversione di ex attività produttive verso funzioni urbane e residenziali); in tal caso infatti, la collaborazione attiva dei soggetti proponenti ha consentito, in alcuni casi, in sede di definitiva approvazione del PI di verificare la possibilità di semplificarne l’iter attuativo, senza ricorrere necessariamente per gli interventi minori alla pianificazione attuativa preventiva.

Per quelle Manifestazioni di interesse che, pur avanzando proposte coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e di interesse pubblico, hanno trovato limitazioni non immediatamente superabili nella disciplina del PAT, o presentavano tempi e complessità attuative non riconducibili alle finalità del PI, l’Amministrazione comunale potrà avviare, a fronte dell’istruttoria già condotta, percorsi differenti di conseguimento della conformità urbanistica e ambientale, attraverso procedimenti urbanistici specifici.

A seguito della positiva conclusione della fase di confronto collaborativo con i proponenti, l’Amministrazione Comunale ha richiesto in alcuni casi un ulteriore approfondimento progettuale tale da precisare i contenuti essenziali necessari alla redazione delle Schede norma del PI e degli Atti unilaterali d’obbligo, da sottoscrivere preliminarmente ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004.

L’atto unilaterale d’obbligo sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante al PI che verrà approvata.

3.4 Riqualificazione ambientale: necessità di ulteriori approfondimenti istruttori

Con riferimento al **Modulo 2 - Riqualificazione ambientale** con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all’interno di aree in Ambito di Urbanizzazione Consolidata o della concessione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, l’analisi delle proposte pervenute non ha fornito sufficienti elementi valutativi che permettessero di avere un quadro chiaro della portata degli interventi proposti. Solo due manifestazioni sono infatti coerenti con i criteri definiti nel bando e l’esiguità delle proposte non ha consentito di operare i necessari approfondimenti indispensabili per impostare un corretto sistema perequativo nella generazione dei crediti da rinaturalizzazione.

Dalla valutazione delle proposte è inoltre emersa la necessità di affrontare anche il tema relativo alla lettera b dell’Art 5 L.R. 14/2017, che prevede ipotesi di riqualificazione ambientale senza la completa rinaturalizzazione del suolo.

Per disporre di un quadro complessivo e per attuare una pianificazione d’insieme relativa alle tematiche della riqualificazione ambientale si è ritenuto di rimandare la tematica ad un successivo autonomo procedimento. Quindi, in occasione dei bandi previsti dall’istituzione del RECRE, saranno affrontate in modo sistematico ed esaustivo le tematiche della riqualificazione ambientale previste dall’Art. 5 LR 14/2017.

4. Orientamenti e strumenti programmatici della Variante 29 per la riqualificazione urbana

4.1 Obiettivi e contenuti strategici perseguiti nella valutazione delle Manifestazioni pervenute e nell'affinamento dei relativi contenuti progettuali

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa è un processo continuo che non si ottiene per semplice sostituzione edilizia e con cambi di destinazioni d'uso ed interventi fondiari.

Si ottiene e si persegue attraverso politiche e dispositivi capaci di mettere in campo un nuovo *design* urbano, confrontandosi con le sfide del reperimento e del risparmio delle risorse, della riqualificazione dello spazio pubblico, con riferimento ai modi con cui ci si muove e alle alternative offerte dalla mobilità dolce, un campo di approfondimento tematico che trova necessarie connessioni con gli scenari proposti dal nuovo PUMS, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 22 ottobre 2020. Ma che deve trovare connessioni robuste con le politiche ambientali comunali di risparmio energetico e adattamento climatico, trovando in questo caso utili connessioni con il PAESC e con l'Agenda 2030 e le strategie nazionali e regionali.

La città pubblica con le sue strade, le sue piazze, i suoi giardini e attrezzature costituisce il telaio di supporto dei processi di valorizzazione. La rigenerazione urbana diffusa combina recuperi, ricostruzioni e densificazioni con la creazione di spazi pubblici qualificati e necessita di progetti urbani che investano capillarmente il territorio.

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa introduce inoltre un *modus operandi* diverso da quello della stagione del progetto urbano di trasformazione e soprattutto un diverso modo di intendere l'adeguamento e la valorizzazione infrastrutturale, non solo di mobilità.

Da una parte puntando sulle opere minori e di raccordo, spesso trascurate dal progetto e dalla gestione degli interventi di trasformazione a causa dell'attenzione polarizzata sempre sulle opere maggiori.

In questa direzione sembrano spingersi il PAESC e il nuovo PUMS, valorizzando interventi di infrastrutturazione dolce, capaci di restituire qualità urbana e resilienza alle soluzioni adottate, una progettazione più attenta delle reti ambientali connesse nel soprassuolo e nel sottosuolo, come efficienti infrastrutture per la raccolta, distribuzione e depurazione delle acque, la loro laminazione e gestione con metodi naturali (SuDS) o per la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso possono rivestire carattere strategico nella riqualificazione di un contesto urbano.

Tale trasformazione diffusa, a partire anche dalla sola riqualificazione e manutenzione dei sedimi stradali, dalla loro messa in sicurezza, può incidere profondamente sul volto e sulle pratiche d'uso della città. Fino ad arrivare a pensare in termini di infrastrutture verdi e di infrastrutture eco-sistemiche come nuovi servizi per incrementare la qualità ambientale e la rigenerazione della città e del territorio. Implementando le indicazioni contenute nel Regolamento del verde, in fase di adozione, ed impegnandosi ad assumere nelle politiche locali l'orizzonte programmatico delineato dalla Strategia nazionale del Verde urbano (Legge 10/2013) per una corretta pianificazione, progettazione, gestione e fruizione degli spazi verdi.

Per realizzare la rigenerazione urbana a partire dalle Manifestazioni pervenute l'Amministrazione Comunale ha fatto suoi alcuni obiettivi guida che hanno orientato l'istruttoria e successivamente l'affinamento progettuale degli interventi proposti sia nei Masterplan di coordinamento che nelle Schede Norma.

Obiettivi strategici

- contrastare il consumo di suolo diffuso del territorio comunale attraverso azioni di densificazione negli nell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata, che rappresenta il luogo in cui concentrare gli interventi che altrove comporterebbero consumo del suolo;
- promuovere la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione ambientale sostenendo azioni di demolizioni e rinaturalizzazione dei suoli, valorizzando la demolizione come forma di creazione di ricchezza e come opportunità per realizzare progetti di alto valore urbanistico, culturale, paesaggistico e sociale;
- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati all'incremento della resilienza e del metabolismo urbano, attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione, la gestione e drenaggio sostenibile delle acque, il risparmio energetico, la riduzione delle emissioni (inquinanti, gas serra...), l'implementazione della mobilità dolce e l'utilizzo del TPL, la sicurezza stradale, il rafforzamento della dotazione del verde in ambito urbano e dei servizi ecosistemici, il rafforzamento dell'economia circolare, la riduzione dei rischi, la sicurezza della popolazione e degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico. Gli obiettivi sono la protezione della biodiversità e lo sviluppo di interventi di forestazione urbana per mitigare i rischi climatici e promuovere la sostenibilità ambientale quali la creazione di infrastrutture verdi e blu, l'offerta di servizi ecosistemici fondamentali come l'impollinazione e la resilienza climatica, mitigare l'effetto "isola di calore" e ridurre la quantità di energia impiegata nel raffreddamento e riscaldamento degli edifici (es. tetti verdi e giardini verticali).

Obiettivi urbanistici-territoriali

- garantire l'integrazione tra insediamenti e mobilità pubblica, privilegiando l'accessibilità assicurata dal trasporto pubblico e cercando di disincentivare l'utilizzo dell'auto privata in particolar modo nell'ambito delle politiche specifiche proposte dal nuovo PUMS, ripensare le strade e le piazze dei quartieri come luoghi non solo di transito veicolare ma anche di interazione sociale, vitalità e ritrovo, restituendo lo spazio urbano alla vita pubblica;
- promuovere lo sviluppo delle infrastrutture verdi e blu (*blue-green infrastructure*) e il potenziamento della rete ecologica urbana;
- promuovere la costruzione di una città caratterizzata da elevate prestazioni di adattamento climatico in accordo con le azioni messe a punto con il PAESC (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 18 maggio 2021), favorendo lo sviluppo di progetti resilienti rispetto ai rischi climatici attuali e futuri specifici del sito. La resilienza potrà riguardare due aspetti: la resilienza degli occupanti ottenuta ad esempio piantando alberi o creando zone d'ombra per proteggere i residenti dall'effetto "isola di calore" e resilienza edilizia, attraverso ad esempio l'installazione di meccanismi per l'evacuazione delle acque in luoghi a rischio inondazione quali ad esempio, bacini per la ritenzione delle acque, o ancora, la realizzazione di superfici permeabili rinaturalizzazione totale dell'area con forestazione privilegiando gli ambiti individuati dal progetto di rete ecologica del PI come cintura verde (*green belt*) e fasce di mitigazione delle infrastrutture (NTO, Artt. 62, 66, 142 e 143) caratterizzata da opportuna scelta delle essenze, densità arborea e sesto di impianto;
- riportare lo spazio pubblico al centro del quartiere e della vita degli abitanti, promuovendo la libera iniziativa dei cittadini attraverso l'amministrazione condivisa dei beni comuni come ad esempio le esperienze di sussidiarietà orizzontale attuate già da tempo dall'ufficio "Verona per la sussidiarietà", in coerenza con i principi stabiliti, per la città pubblica, agli articoli 116 e 117 del PI; il riuso e la riqualificazione dello spazio pubblico e delle aree aperte, la creazione di nuove piazze e/o aree pedonali anche attraverso la sperimentazione di modifiche sostanziali alla

viabilità o limitando l'accesso veicolare all'area, l'attivazione di spazi pubblici sottoutilizzati o non attrezzati attraverso l'arredo, l'abbellimento, l'inserimento di nuove funzioni con lo scopo di incentivare la socialità e la promozione di attività culturali e aggregative che possano dare valore e vita a quello spazio, l'estensione e messa in sicurezza degli spazi pedonali attraverso la razionalizzazione degli spazi per la mobilità, come restringimenti di carreggiata, rimozione di parcheggi sottoutilizzati, adozione sistemi di moderazione della velocità, creazione di zone 30, ridefinizione degli incroci stradali a vantaggio della mobilità dolce, pedonale e ciclabile, in particolare scuole e asili, la realizzazione di percorsi ciclabili attraverso l'uso di manufatti leggeri prefabbricati e di segnaletica orizzontale e verticale, per favorire la ciclabilità in particolare in zone 30, in strade a senso unico e in aree individuate dal Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS);

- riattivazione di luoghi che diventino presidi sociali e non solo riuso di edifici con la possibilità di associare le potenzialità fisiche di alcuni luoghi identitari e abbandonati a un rafforzamento della città pubblica in termini di spazi di aggregazione, restituendoli alla fruizione dei cittadini attraverso la riqualificazione e al contestuale coinvolgimento di risorse culturali e associative disponibili ad instaurare relazioni positive con i luoghi;
- promuovere progetti degli ambienti di vita, lavoro, studio e svago che non si limitino semplicemente a - soddisfare bisogni di natura funzionale, ma cerchino di realizzare una connessione positiva tra spazi e soggetti sociali, per concretizzare visioni di uno sviluppo urbano possibile.
- promozione e sostegno all'insediamento di eventi culturali, manifestazioni sportive, attività sociali e commerciali, spazi dedicati a start up e imprese innovative;
- rispetto del principio di invarianza idraulica attraverso un progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche, azioni di risparmio idrico e di conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- incentrare il disegno dello sviluppo territoriale della città sulla necessità di rilanciare la qualità del vivere urbano nel rispetto della sostenibilità ambientale, coniugando l'obiettivo di rigenerare la città esistente con il rafforzamento del sistema delle relazioni sociali attraverso servizi, luoghi, strutture in grado di avviare processi di crescita culturale, di sviluppo economico e di coesione sociale. Obiettivo è combinare le performance ambientali con un'architettura e un design urbano di alta qualità. I progetti dovranno apportare miglioramenti al sito e al contempo, integrare l'ambiente urbano con il contesto più ampio in cui il sito si colloca.

4.2 Coordinamento progettuale delle proposte strategiche

Alle strategie di rigenerazione è richiesto di possedere un carattere multiscalare, multidimensionale e integrato, che le renda capaci di incidere su tutte le dimensioni con cui i processi di obsolescenza e degrado si manifestano nella città.

Rispetto alla necessaria integrazione dei temi che pone la rigenerazione urbana, possono, pertanto essere riconosciuti tre orientamenti prevalenti, ai quali riferire le strategie future: identificando interventi *place oriented* (riferita agli aspetti più fisici dei luoghi, dei tessuti urbanistico-edilizi, degli spazi costruiti e non), *development oriented* (verso lo sviluppo, competitività ed attrattività degli investimenti) e *people oriented* (riferiti alle domande dei cittadini, all'identità sociale, alla vita urbana, al welfare, alla partecipazione).

Questi tre orientamenti sono da assumere, interpretare e praticare in modo articolato e differenziato nel territorio e costituiscono il cuore tematico di una nuova generazione di pianificazione e di progettualità urbanistiche di rigenerazione.

Rispetto al recente passato, il progetto urbanistico sulla città esistente deve saper cogliere i nuovi legami e le relazioni tra competitività e resilienza, adattività e temporaneità, welfare urbano e produzione, reperimento e risparmio delle risorse, tempo breve e tempo più lungo.

La Variante deve, quindi, cercare di conseguire e selezionare non solo una lista di interventi strategici, per disponibilità, utilità, sostenibilità e fattibilità, tra loro indipendenti e autonomi, ma soprattutto attuare un' incisiva azione di coordinamento per far emergere specifici ed espliciti programmi urbanistici rigenerativi per le parti più fragili e degradate della città, da sviluppare attraverso l'apporto partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale ed economico.

Il processo di rigenerazione proposto dalla Variante 29 è pertanto condiviso, concertato ma soprattutto sostenuto e coordinato dalla una esplicita regia pubblica unitaria che aiuti a superare la frammentazione di piani, progetti e procedure, nonché un ripensamento della stessa articolazione organizzativa verticale degli uffici: tutti aspetti che tendono, quando non guidati, a mantenere disarticolata l'azione di pianificazione nel suo complesso.

La Variante può, quindi, costituire la piattaforma abilitante delle azioni e delle politiche di rigenerazione urbana; capace di armonizzare gli eventuali programmi di rigenerazione urbana all'interno della propria cornice strategica e regolativa; valutandone la coerenza e la fattibilità, da diversi profili, in rapporto ai sistemi infrastrutturali, ecologico-ambientali, paesaggistici, che costituiranno il telaio aggiornato della più recente pianificazione territoriale e di area vasta.

Rilanciando, così, una nuova attenzione alla dimensione dell'accompagnamento e al montaggio delle operazioni urbanistiche e promuovendo il progetto della rigenerazione urbana e territoriale inteso come cura, manutenzione e riuso dello spazio di vita quotidiano.

Costruendo attraverso il ricorso allo strumento dei **Masterplan di coordinamento** (vedi capitolo successivo) un palinsesto flessibile che costituirà un elaborato programmatico della Variante e che potrà orientare nel tempo un progetto esplicito per parti della città, per quartieri specifici, per contesti insediativi particolarmente fragili, delineando la traiettoria di una molteplicità di interventi puntuali di rigenerazione, che è necessario coordinare ed accompagnare.

4.3 I Masterplan di coordinamento urbanistico-ambientale

La prima fase istruttoria delle Manifestazioni di interesse pervenute ha maturato la necessità di progettare, per alcuni ambiti particolarmente critici dal punto di vista ambientale, del degrado urbano o della fragilità paesaggistica, Masterplan di coordinamento con il compito di offrire indicazioni programmatiche di coordinamento territoriale e locale per le progettazioni future.

Gli ambiti scelti per sviluppare i Masterplan sono i seguenti:

- 1.1 Chievo, Villa Pullè - Forte Parona
- 1.2 Diga, Lungadige
2. Croce Bianca
3. Bassona
4. Pestrino
5. Basso Acquar
6. Tiberghien - Croce Verde
7. M1 51_ via de Betta
8. Montorio

I Masterplan delineano una visione progettuale strategica a base territoriale per gli ambiti urbani degradati più critici, facendo una ricognizione dei valori presenti e declinando in ragione dei differenti contesti un insieme integrato di azioni e obiettivi da conseguire.

E' importante precisare come la progettazione di ogni singolo Masterplan si sia estesa a tutte le Manifestazioni di Interesse presentate relative a quella porzione di territorio, sia quelle ritenute idonee dall'istruttoria sia quelle ritenute non idonee, in quanto manifestano comunque situazioni di degrado e una chiara volontà di interventi su ambiti critici e che necessitano una progettazione coordinata.

Attraverso un telaio-guida, da attuare anche in tempi differenti, si delineano le linee di forza e resistenza, la struttura portante e la figura spaziale principale da conseguire, con quella flessibilità capace di accogliere le trasformazioni nel mentre del loro sviluppo.

Una cornice-armatura, su cui innestare interventi puntuali, radicati nei contesti, adattativi, che concorrono alla realizzazione, di misure integrate, differentemente volte al riordino urbano e alla qualità architettonica, alla implementazione di nuove centralità di quartiere e urbane, alla sostenibilità ed efficienza ambientale.

I Masterplan, oltre a offrire indicazioni programmatiche di coordinamento territoriale o locale per le progettazioni future, contengono direttive e prescrizioni e vincoli che dovranno essere recepiti e applicati all'interno delle Schede Norma di cui all'art. 156 delle NTO e prefigurare soluzioni coordinate per gli interventi diretti convenzionati.

Il PI, mediante i Masterplan di coordinamento urbanistico, garantisce negli ambiti di ristrutturazione urbanistica il corretto rapporto tra interventi privati, spazi pubblici, servizi ed infrastrutture di urbanizzazione e mobilità, coordinando gli interventi previsti da più Schede Norma o in aree di intervento di cospicua dimensione di cui una manifestazione ricevuta costituisce una parziale trasformazione.

In tali casi l'accordo di pianificazione relativo ad una Scheda norma contenuta nei Masterplan ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 è integrato con la previsione a carico del proponente privato dell'assunzione degli obblighi di attuazione interessanti la relativa proprietà contenuti nella disciplina di coordinamento urbanistico, fermo restando che il Comune di Verona resterà estraneo alla definizione dei rapporti patrimoniali ed economici conseguenti.

Ambiti molto differenti fra loro, per dimensioni, caratteristiche e contesti che comprendono il ridisegno e la rifunzionalizzazione di aree industriali dismesse, la riqualificazione ambientale e il recupero paesaggistico.

Per ognuno dei nove contesti urbani individuati, è stato approfondito l'inquadramento territoriale e redatta una proposta di riassetto territoriale e urbano. Inoltre per il settore nord-ovest e sud-est del territorio comunale, dove si concentrano molte Manifestazioni di interesse e alcuni Masterplan, si è deciso di disegnare anche una tavola di Inquadramento che incorniciasse le proposte e indicasse un filo conduttore generale e un coordinamento strategico degli interventi proposti o in corso di attuazione, per cercare di evitare iniziative isolate, puntuali e frammentarie.

Inquadramento territoriale: propone una rilettura del territorio attraverso il sistema delle relazioni che si sviluppano con il contesto di pertinenza, in cui vengono messi in risalto gli elementi fisici rilevanti sulla base del sistema insediativo, ambientale e della mobilità, oltre all'individuazione delle Manifestazioni d'interesse che ricadono nella zona, in modo da poter restituire uno scenario coordinato e organico degli interventi.

Proposta per il riassetto territoriale e urbano: suggerisce visioni di trasformazione da perseguire e approfondire attraverso una rappresentazione sintetica degli interventi e una descrizione delle azioni che orientano la trasformazione. Esse si fondano sui seguenti principali elementi:

- raggiungimento di una consistente quota di permeabilità dei suoli e infiltrazione locale delle acque meteoriche, promuovendo tutte quelle soluzioni che incrementano il drenaggio sostenibile;
- miglioramento della qualità urbana e dello spazio pubblico; creazione di nuove centralità, localizzazione di aree per servizi collettivi a supporto dell'innovazione sociale, realizzazione di permeabilità pedonale diffusa;
- potenziamento delle connessioni ecologiche e paesaggistiche;
- recupero e valorizzazione architettonica, edilizia e funzionale del patrimonio esistente;
- trasformazione degli edifici dismessi o sottoutilizzati più degradati con nuovi insediamenti energeticamente ed ecologicamente sostenibili e integrati con i tessuti esistenti.

In ognuna delle tavole dedicate all'approfondimento dell'Assetto urbano vengono evidenziati e sottolineati quegli elementi e quelle direttive ritenuti prescrittivi e cogenti dal punto di vista prestazionale (non localizzativo e dimensionale), ai quali il futuro progetto di intervento, disciplinato dalla Scheda Norma, dovrà uniformarsi, rispettare e eventualmente interpretare in senso migliorativo. Vengono anche individuate quelle direttive, che pur rappresentando chiari principi di indirizzo e di guida progettuale recepiti dalle relative Schede Norma, non rappresentano prescrizioni cogenti.

4.4 L'emergenza di nuove forme dell'abitare (*senior housing, studentati, Coworking*)

Negli ultimi anni, riflessioni e studi si sono concentrati sulla "questione abitativa", il cui nodo cruciale sembra essere la reinterpretazione moderna del termine "abitare". Le tematiche che riguardano il *social housing* vengono così rimesse in discussione, complessificate e conglobate in un più ampio dibattito sociologico economico, ma anche urbanistico ed edilizio.

La crisi economica, il cambiamento dei rapporti sociali e familiari, l'estendersi della durata media della vita sono solo alcune delle cause che hanno l'avvio alla sperimentazione di nuove tipologie di abitazione (*student housing, senior housing, co-housing* sono tra le più diffuse) e di lavoro (*co-working, nearworking*) e destato l'interesse per la condivisione degli spazi abitativi. Negli ultimi anni si registra, infatti, una sempre maggiore diffusione dell'*home sharing* come stile di vita: sono sempre più i giovani, gli anziani e le famiglie che decidono per scelta e non solo per necessità e per un periodo sempre più lungo, di vivere in forme abitative di nuova concezione caratterizzata da ampi spazi di condivisione, ma l'offerta non sempre è allineata alle loro reali aspettative.

Il concetto di condivisione degli spazi, che sta alla base di questa nuove tipologie, nasce dalla necessità di sopperire ad alcune inadeguatezze dell'alloggio (in mancanza di mezzi o di spazio, si possono condividere beni e servizi quali lavanderie, palestre, ludoteche, magazzini, auto, bici) ma anche dal bisogno di ristabilire antichi rapporti ormai scoloriti nelle anonime realtà urbane.

I Governi e le Amministrazioni locali devono affrontare questo nuovo tema, non solo attraverso politiche economiche, sociali ma anche urbanistiche, con l'obiettivo di dare risposte efficienti sotto molteplici punti di vista quali: la qualità del progetto urbano, la regolamentazione funzionale e l'adeguamento della normativa igienico sanitaria.

Anche la città di Verona si è trovata nella situazione di dover affrontare il tema delle nuove forme dell'abitare nella Variante 29, sia sotto la spinta delle proposte di intervento contenute nelle Manifestazioni pervenute (la complessità dell'abitare moderno ha trasformato profondamente il mercato stesso, creando nuove opportunità), sia perché l'evoluzione sociologica e culturale sta modificando profondamente il concetto moderno di abitare.

Ormai da alcuni decenni la strategia pubblica relativamente al *social housing* è quella di evitare il formarsi di luoghi di segregazione sociale non commettendo di nuovo gli errori degli anni '60/'70, rappresentati dai grandi complessi di edilizia pubblica, ma in questo momento è necessario

ampliare il campo di azione e ripensare queste nuove forme di *social housing* a partire da una concezione urbana aperta e flessibile, che leghi aree private, semi-private e comuni, con livelli variabili di condivisione e domesticità.

La residenzialità, nella sua più ampia concezione, ha sempre più la necessità di essere pensata non come singolo edificio, ma come sistema aperto che attraverso interventi quali zone *green* o *car-free* sia in grado di rigenerare intere porzioni urbane attraverso soluzioni in grado di creare un *continuum* fra luoghi dello studio, del vivere e della cura, spazi per l'abitare aperti al mondo esterno. Sono necessarie azioni che preludano nuove identità urbane in grado di offrire un'ospitalità aperta, scomponibile, riconfigurabile e variabile, includendo nuove utenze e bisogni e costruendo luoghi inclusivi, accoglienti ed aperti alla comunità.

La qualità dello spazio urbano in cui si collocano questi nuovi interventi di residenzialità concorre a implementare la dimensione della convivenza, l'essere parte di una comunità allargata. Il collocamento spesso periferico delle strutture impone di comprendere le relazioni e le opportunità con e per gli abitanti locali. Come sta avvenendo in molti Paesi europei, lo *student housing* così come il *senior housing* ha la possibilità di svolgere una funzione attiva per costruire urbanità, esaltando la *mixité* sociale e generazionale, supportando azioni preventive che evitino l'isolamento e la ghettizzazione, favorendo l'integrazione dell'ecosistema locale e preservando l'identità culturale della comunità.

La nuova Variante 29 cerca di dare accoglienza e qualità urbana a queste nuove occasioni di rigenerazione urbana, non solo per articolare l'offerta abitativa, ma anche per favorire progetti urbani di inclusività, apertura e aggregazione degli spazi pubblici.

Da un punto di vista invece più prettamente regolamentativo la Variante 29 affronta queste nuove tematiche abitative aggiornando la normativa funzionale e allo stesso tempo coordinando misure edilizie ed igienico sanitarie che si devono adeguare alle esigenze di questi nuovi spazi che non possono definirsi pienamente residenziali ma neanche ricettivi.

La mancanza o inadeguatezza della regolamentazione di queste nuove tipologie è infatti all'origine di una serie di criticità quali una accentuata frammentazione dell'offerta stessa, una scarsa standardizzazione della qualità del prodotto, un quadro disomogeneo in termini di normativa contrattuale e di standard di sicurezza delle unità stesse.

Nella consapevolezza che questo aggiornamento normativo e regolamentativo è complesso e, soprattutto, è soggetto ad una continua evoluzione data proprio dalla flessibilità e difficile categorizzazione di queste nuove tipologie abitative di cui non è nemmeno facile dare una definizione univoca e omnicomprensiva.

4.5 Valorizzazione degli interventi di riuso temporaneo

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa dovrà essere praticata anche mettendo in campo politiche e azioni di riuso temporaneo di edifici e/o di aree abbandonate/sottoutilizzate: una soluzione incrementale e graduale, diluita nel tempo e nello spazio, ma anche tempestiva e selettiva, per attivare processi di rigenerazione diffusa e capillare dei tessuti urbani. Assecondando i processi naturali di rigenerazione urbana attraverso politiche inclusive dell'esistente.

Solitamente, le norme che disciplinano i processi immobiliari della trasformazione urbanistica impongono procedure e adempimenti che richiedono un lungo lasso di tempo prima che gli immobili siano di nuovo utilizzabili, generando un prolungamento dello stato di abbandono e l'esposizione a gravi forme di degrado.

Si pensi solo alle procedure per la bonifica dei suoli e degli immobili inquinati, o a quelle relative alla tutela dei beni storico-architettonici, o alla disciplina degli appalti pubblici, quando la natura e

gli obiettivi della rigenerazione urbana richiederebbero risposte efficaci quanto tempestive e condizioni non ostacolate da procedure eccessivamente lunghe e costose.

Una applicazione strategica degli usi temporanei previsti dalla L. R. n. 14/2017 si rende particolarmente opportuna se integrata ai processi di riqualificazione e rigenerazione della città esistente e può trovare accoglimento in una disciplina urbanistica generale per gli ambiti degradati, non applicata limitatamente all'interno delle consultazioni negoziali previste dalla Variante; ma eventualmente soggetta ciclicamente a differenti consultazioni che il Comune potrà attivare, coinvolgendo anche patrimoni e immobili di proprietà demaniale o comunale per i quali ricercare progetti di gestione pluriennale, eventualmente da consolidare nel tempo. Anche sotto questo profilo sarà importante il ruolo di regia e di attivazione pubblica che potrà procedere nella direzione tracciata dall'esperienza sperimentale dell'Ars Lab e, che naturalmente non si esaurisce nelle attività strettamente connesse alla Variante.

Eventi culturali, manifestazioni sportive, attività sociali e commerciali, spazi dedicati a start up e imprese innovative: insieme rappresentano usi temporanei da mettere in atto nei luoghi in attesa di trasformazione – o in quelli soggetti a trasformazioni che si sono interrotte – con l'obiettivo di ricostruire una consuetudine d'uso e un presidio di situazioni che rischiano di rimanere per anni dismesse o caratterizzate da degrado.

Elementi di anticipazione delle trasformazioni fisiche della città esistente e antidoti alla lunga durata dei processi di effettiva attuazione dei piani urbanistici.

I cinque anni, oggi assegnati dalla L. R. n. 14/2017 quale tempo massimo di esercizio riferito a un uso temporaneo sembrano un passo utile, anche se forse limitato, per avviare processi di riuso di aree e immobili inutilizzati, che richiederà in futuro di lavorare sulla dialettica fra usi temporanei e permanenti per finalizzare e normalizzare, dove serve, queste utili anticipazioni.

Orientare l'interpretazione al futuro della città verso la riqualificazione/rigenerazione del mosaico urbano e paesaggistico apre la prospettiva per nuove economie e per la nascita e il rafforzamento di attività e professioni, che sappiano interpretare con intelligenza il cambiamento del paradigma progettuale, sfidando la selettività e la contrazione che la crisi economica continua a generare nei settori tradizionali maturi. A questo proposito, il sistema degli spazi aperti rappresenta il campo d'azione principale di un programma per la cura, la manutenzione e il rilancio di abitabilità di parti della città oggi infragilite: il sistema del verde (pubblico ma anche privato) diviene un tassello fondamentale del progetto di suolo, ma anche il sistema dei differenti e articolati materiali urbani che rappresentano "il livello zero" della città.

5. L'adeguamento normativo del Piano degli interventi nella prospettiva della riqualificazione urbana

5.1 La manutenzione delle NTO del Piano degli interventi e il recepimento del REC

Il Piano degli Interventi, adottato originariamente con deliberazione 8 Settembre 2011, n. 59 è stato oggetto di numerose varianti; sul piano normativo due sono state le varianti che hanno modificato significativamente il testo normativo originario: la Variante 22 e la Variante 23.

Nel frattempo molti aspetti disciplinati a livello ricognitivo o costitutivo nelle NTO sono stati oggetto di modificazione nella legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta: PTRC, Variante n. 5 al PAQE, Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Regionale dell'Attività di Cava (PRAC), ecc.

Le modifiche proposte possono quindi essere raggruppate nelle seguenti categorie omogenee:

- a) traslazioni e razionalizzazioni testuali;
- b) riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di area vasta;
- c) modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio;
- d) modificazioni ed integrazioni per la disciplina specifica delle novità introdotte dalla variante 29.

Le motivazioni delle modifiche ed integrazioni apportate vengono sinteticamente illustrate, con riferimento ai singoli articoli, nella tabella che segue Allegato A alla presente relazione.

5.2 Tavola Ricognitiva delle Zone Territoriali Omogenee ai sensi dell'Art. 2 DM 1444/68

Per rendere più chiara ed esplicita l'individuazione delle Zone Territoriali Omogenee definite dall'Art 2 del DM 1444 del 1968, si è provveduto a redarre una tavola ricognitiva, rappresentata in scala 1:15.000, che individua le ZTO A, B, C, D, E, F.

I criteri adottati per suddividere le zone del PI secondo i disposti del DM sono riportati di seguito:

ZONA A	Comprende tutti i tessuti del centro storico, dei centri storici minori e delle corti rurali. Sono inseriti nella ZTO A anche le aree dei forti. Nel caso sia presente un servizio all'interno di un ambito di un centro storico questi sono classificati come zona A.
ZONA B	Comprende tutti i tessuti a destinazione residenziale interni agli ambiti di urbanizzazione. Sono inseriti in questa zona anche tutti gli ambiti di PUA classificati come Piani Particolareggiati, PIRU, Piani di recupero e PUA derivanti da Piano Casa. Sono inoltre inserite nella ZTO b le schede norma vigenti a giugno 2021 e quelle inserite con la Variante 29 interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata con singoli ambiti inferiori a 3500 mq di superficie territoriale.
ZONA C	Comprende tutti i PUA a destinazione residenziale e i PEEP vigenti. Nella ZTO C sono ricomprese anche le schede norma vigenti a giugno 2021 e quelle inserite con la Variante 29 che ricadono in ambito agricolo e quelle che ricadono all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata con superficie territoriale maggiore di 3500 mq.
ZONA D	Comprende tutti i tessuti a destinazione produttiva e i PUA a destinazione produttiva.
ZONA E	Comprende tutte le zone agricole e le zone a parco del PI.
ZONA F	Comprende tutte le zone a servizi sia attuate che future. Comprende anche le zone a servizi speciali (fiera, impianti militari, ferrovia).

5.3 Proposte di integrazione delle classi di perequazione urbanistica, di introduzione di premialità e riduzioni al contributo di sostenibilità

Visto che il tema principale che affronta la variante 29 è relativo alla riqualificazione di aree degradate e dismesse è stato necessario procedere ad una diversa articolazione della classe perequativa 7 relativa alle aree dismesse con presenza di strutture incongrue da riqualificare.

Per rispondere meglio alle emergenti necessità di riqualificare immobili esistenti senza prevedere una completa demolizione e ricostruzione ma prevedendo il recupero dell'involucro esistente con limitate demolizioni si è reso necessario articolare l'esistente classe perequativa 7 in 7A, 7B1 e 7B2.

Tale articolazione è riportata nell'Art 158 delle NTO. Di seguito si riporta una breve descrizione.

7A	Aree edificate con strutture incongrue da riqualificare – ex siti produttivi dismessi o in dismissione. È prevista la demolizione e ricostruzione
7B1	Aree edificate con strutture da riqualificare attraverso il recupero dell'esistente e il mantenimento della sagoma. Si mantiene l'involucro esistente
7B2	Aree edificate con elementi incongrui o strutture da riqualificare attraverso il recupero dell'esistente con limitate possibilità di ricomposizioni volumetriche fuori sagoma. È possibile prevedere delle limitate traslazioni di volumi

La disciplina del Piano degli Interventi prevede già per il contributo di sostenibilità di cui all'art. 157 delle NTO una riduzione pari al 15% per gli interventi definiti di **“riqualificazione urbanistica”**, ossia *«... 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»*.

Alcune prestazioni ambientali aggiuntive potranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi individuati dal PAESC, oltre che nell'ambito più generale degli obiettivi nazionali previsti dal *Recovery plan* e dalle strategie nazionali e regionali per lo sviluppo sostenibile, l'adattamento climatico, la biodiversità, il verde urbano... possono essere individuate come specifiche azioni per l'adattamento climatico.

La disciplina della Variante 29 propone di articolare diversamente la semplice riduzione del 15% del contributo di sostenibilità andando ad individuare ulteriori specifiche premialità legate al miglioramento della qualità ambientale degli interventi proposti, ed operando un adeguato approfondimento per valutarne la compatibilità con gli equilibri di bilancio comunale.

Tale limite è raggiungibile anche attraverso una composizione della percentuale di riduzione, attingendo a diverse categorie di incentivi, commisurati a diversi aspetti qualitativi dell'intervento. Gli incentivi potranno derivare dallo scomputo di spese sostenute per la realizzazione degli elementi qualitativi (per esempio spese di demolizione e di bonifica dei suoli inquinati) o rapportati alla percentuale di realizzazione di dotazioni ecologico ambientali (es. prestazioni ecologiche qualitative o interventi di depavimentazione ai fini dell'incremento della permeabilità dei suoli).

Per interventi che riguardano invece aree ancora libere, sebbene con presenza di degrado, si propone un incremento del 10% del contributo di sostenibilità.

Rispetto a questi criteri che dovranno essere disciplinati in fase di accordo Art. 6, la determinazione analitica della percentuale di riduzione verrà prodotta in fase attuativa (PUA o PDC) con la quantificazione esatta delle spese sostenute e la valutazione parametrica dei benefici in termini di riduzione delle emissioni e di incremento della resilienza urbana agli impatti dovuti ai cambiamenti climatici.

6. Dimensionamento della Variante 29

Complessivamente il saldo tra le SUL residue, derivanti dagli accordi decaduti, ed il carico aggiuntivo derivante dalla manovra insediativa della Variante n. 29 è riportato per ATO e per funzione nelle seguenti tabelle.

Le tabelle sotto riportate, rispetto al carico previsto dal PI approvato con D.C.C. n. 91/2011 e risultano aggiornate a aprile 2022.

ATO	Redenziale			Commerciale			Terziario			Produttivo			Turistico		
	Attribuito Var 29	Disponibile	SALDO	Attribuito Var 29	Disponibile	SALDO	Attribuito Var 29	Disponibile	SALDO	Attribuito Var 29	Disponibile	SALDO	Attribuito Var 29	Disponibile	SALDO
1	2.220	13.282	11.062	0	311	311	0	25.250	25.250	0	0	0	0	0	0
2	17.025	19.562	2.537	1.724	10.063	8.339	500	13.103	12.603	0	99.000	99.000	0	0	0
3	17.919	196.777	178.858	3.369	3.669	300	0	631	631	0	180.611	180.611	0	0	0
4	5.300	568.474	563.174	18.249	70.170	51.921	-425	569.596	570.021	0	0	0	5.000	10.290	5.290
5	12.122	83.700	71.578	0	11.034	11.034	0	18.420	18.420	0	0	0	0	8.751	8.751
6	3.072	73.664	70.592	0	0	0	1.330	18.771	17.441	0	0	0	0	0	0
7	14.713	51.851	37.138	0	0	0	0	0	0	9.010	280.935	271.925	0	0	0
8	2.550	109.489	106.939	0	0	0	0	58.105	58.105	2.027	262.465	260.438	-9.720	1.080	10.800
9	0	47.534	47.534	0	0	0	0	0	0	0	1.560.000	1.560.000	0	0	0
10	0	29.700	29.700	0	0	0	0	0	0	0	61.750	61.750	0	0	0

TABELLA CON IL DIMENSIONAMENTO DELLA MANOVRA INSEDIATIVA DELLA VARIANTE 29 ED IL SALDO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO, ARTICOLATO PER DESTINAZIONI D'USO ED AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

La tabella seguente riporta il bilancio delle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) aggiornato a quanto confermato e attuato dalla presente variante.

La percentuale di quota ERS si assesta intorno al 26% e risulta all'interno dell'intervallo previsto dall'art. 39 della L.R. 11/2004.

PI	Disciplina operativa			PEEP	Totali		
	Residenziale	ERS					
2011	580.066	83.605	14,41%	98.000	678.066	181.605	26,78%
Vigente + VAR 29	423.556	38.442	9,07%	98.000	521.556	136.442	26.16%

ALLEGATO A – TABELLA RIASSUNTIVA DELLE MODIFICHE NORMATIVE

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
PARTE 1 - DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	
Titolo I - Disposizioni generali	
Capo 1 – Generalità	
Art. 01 - Finalità e contenuti del Piano degli interventi	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio
Art. 02 Caratteri ed efficacia delle discipline del PI (regolativa, operativa e programmatica)	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio; Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta;
Art. 03 - Rapporti con il Piano di assetto del territorio (PAT) e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale.	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta
Art. 04 -Criteri e limiti di flessibilità del PI	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta; Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio;
Art. 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta
Art. 06 - Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del DI n. 1444/'68	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio
Art. 07 - Elaborati del PI, efficacia e cogenza giuridica	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio
Art. 7-bis Prescrizioni derivanti dal parere motivato n. 93 del 24/05/2019, Commissione Regionale VAS	Traslato all'art. 191-bis
Capo 2 - Parametri e classificazioni	
Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale
Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale
Art. 10 - Indici urbanistici – ambientali	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale
Art. 11 - Usi del Territorio: definizioni generali	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio
Art. 12 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio; Introduzione definizioni e disciplina del cohousing, del senior housing e degli alloggi per studenti (studentati)
12-bis Strutture di vendita	Trasposizione ex art. 12, comma 7
12-Ter Collocazione punti gioco	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale
12-Quater Disciplina degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente	Recepimento disposizioni della legislazione primaria nazionale e quella regionale: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale «Art. 23-quater – (Usi temporanei); Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 (BUR n. 56/2017) DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO” Art. 8 - Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente
Art. 13 - Categorie funzionali, destinazioni d'uso	Differenziazione tra logistica produttiva e logistica commerciale

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
e carico urbanistico primario	L'individuazione a livello comunale di una destinazione d'uso logistica più onerosa di quella genericamente produttiva appare legittima, in quanto è corretto graduare i pesi economici a carico dell'attività edificatoria in relazione ai costi o ai disagi che si riversano sulla collettività, differenziando le attività maggiormente impattanti attraverso apposite categorie. I costi e i disagi sono normalmente superiori nel caso dell'attività logistica , che non è confinata in stabilimenti produttivi, ma dialoga costantemente con il territorio attraverso la rete dei trasporti. ..Vi sono poi margini di discrezionalità in capo ai comuni, che possono, entro limiti ragionevoli, incentivare con la leva tariffaria l'insediamento delle attività ritenute più utili per il territorio. Cons. Stato Sez. IV, Sent., (ud. 15-03-2018) 23-11-2018, n. 6624); Rettifica CU turistico con ripristino previsione ante Var. 22; Inserimento UT/7, omessi erroneamente nel primo PI
Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio; Rettifica CU/parcheggi turistico con ripristino previsione ante Var. 22 e richiamo normativo 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
Art. 15 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo mediante trasposizione
Art. 16 - Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati	Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale, in quella regionale e nell'ambito dei piani di AREA vasta
Art. 17 - Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo mediante trasposizione; Riformulazioni a seguito di modifica delle disposizioni della legislazione primaria nazionale - art. 23-ter DPR 380/2001
Art. 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria	invariato
Art. 19 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria	invariato
Art. 20 - Dotazione minima di servizi	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo mediante trasposizione
Capo 3 - Disciplina degli interventi urbanistici e edilizi	
Art. 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo mediante trasposizione
Art. 22 - Interventi in diretta attuazione del PI, in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti	Esclusione intervento diretto qualora nel PI o variante sottoposta a vas regionale vi fosse previsto il piano attuativo
Art. 23 - Interventi previsti dal PI in diretta attuazione: opere di urbanizzazione primaria	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 24 - Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo con eliminazione dei doppietti di norme già inserite nelle discipline specifiche di tessuto
Capo 4 - Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto	
Art. 25 - Disposizioni generali sui vincoli	Sostanzialmente invariato
Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42	L'atto di indirizzo e coordinamento è superato dall'approvazione del PTRC
Art. 28 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Sostanzialmente invariato
Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Sostanzialmente invariato
Art. 30 - Vincolo idrogeologico - forestale	Sostanzialmente invariato

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Art. 31 - Vincolo sismico	Adeguamento alla nuova classificazione sismica regionale (deliberazione n. 244 in data 9 marzo 2021 (BUR 38 del 16 marzo 2021)
Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE	Sostanzialmente invariato
Art. 33 - Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE	Sostanzialmente invariato
Art. 34 - Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canabianco	Adeguamento alla legislazione primaria nazionale, a quella regionale ed ai piani di AREA vasta: PTRC, Variante n. 5 al PAQE, Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Regionale dell'Attività di Cava (PRAC), ecc.
Art. 35 - Siti di Importanza Comunitaria	Invariato
Art. 36 - Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità	Sostanzialmente invariato
Art. 37 - Strade Romane	Invariato
Art. 38 - Aree carsiche, monumenti geologici, arene naturali, doline, forre e grotte	Invariato
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	Invariato
Art. 40 - Paleoalvei	Invariato
Art. 41 - Giardini storici	Invariato – richiamo art. 76 nuovo PTRC
Art. 42 - Compatibilità Geologica	Invariato
Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Invariato
Art. 44 – Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico	Adeguamento formale alla legislazione primaria nazionale, a quella regionale ed ai piani di AREA vasta: PTRC, Variante n. 5 al PAQE, Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Regionale dell'Attività di Cava (PRAC), ecc.
Art. 45 - Aree boscate o destinate al rimboschimento o già destinate a bosco ed interessate da incendi	Adeguamento formale alla legislazione primaria nazionale, a quella regionale ed ai piani di AREA vasta: PTRC, Variante n. 5 al PAQE, Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Regionale dell'Attività di Cava (PRAC), ecc.
Art. 46 - Impianti ad alto rischio	Galvitek non rientra negli impianti ad alto rischio. (http://geomap.arpa.veneto.it/layers/geonode%3AAziendeRIR2019)
Art. 47 - Impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti e siti da bonificare	Sostanzialmente invariato
Art. 48 - Cave	Adeguamento formale alla legislazione regionale ed al (PRAC)
Art. 49 - Impianti di depurazione	Invariato
Art. 50 - Metanodotti	Invariato
Art. 51 - Risorse idropotabili	Invariato
Art. 52 - Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 53 - Insediamenti militari ed istituti di pena	Invariato
Art. 54 – Elettrodotti	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 56 – Cimiteri	Recepimento art. 41, comma 4-bis LR 11/2004

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Capo 5 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica	
Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute)	Presa d'atto della decadenza anello circonvallatorio; Recepimento disciplina art. 27 ter, LR 11/2013
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.	Invariato
Art. 59 - Aree nucleo (<i>core areas</i>)	Invariato
Art. 60 - Corridoi ecologici	Invariato
Art. 61 - Aree di connessione naturalistica	Invariato
Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana	Invariato
Art. 63 – Aree puntiformi (<i>stepping stones</i>)	Invariato
Art. 64 – Parchi	Invariato
Art. 65 - Aree di restauro ambientale – ambito di rinaturalizzazione delle risorgive	Invariato
Art. 66 - Aree di mitigazione ambientale	Invariato
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	
Art. 69 - ABROGATO	
Art. 70 – Disposizioni per la redazione dell'analisi filologica	Sostanzialmente invariato
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi	Sostanzialmente invariato
Art. 72 – Disciplina delle aree scoperte	Sostanzialmente invariato
Art.73 - ABROGATO (spostato nella disciplina degli standard)	
Art. 74 – Unità edilizie : categorie d'intervento e flessibilità	Sostanzialmente invariato
Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi	Invariato
Capo 3 - La Città storica centrale e diffusa: disposizioni comuni per la qualità urbana ed edilizia	
Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici	Invariato
Art. 77 – Norme comuni sui fronti edilizi e le coperture	Invariato
Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti	Invariato
Art. 79 – Norme comuni sugli spazi aperti 100	Invariato
Art. 80 – Criteri comuni per l'uso dei colori	Sostanzialmente invariato

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Capo 4 - La Città storica centrale: il centro storico maggiore	
Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale	Invariato
Art. 82 – ABROGATO (spostato nell’art. 135 Parco delle Mura)	Invariato
Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene chiarito che, per non laterale il dimensionamento dei servizi, il recupero ad altra funzione degli immobili esistenti qualora rientranti nel dimensionamento del PI è subordinato all’approvazione di una variante.
Capo 5 - La città storica diffusa: centri storici minori	
Art. 84 – Disposizioni specifiche per i centri storici minori	Modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo
Art. 85 – Centri storici minori: disciplina funzionale	Viene chiarito che, per non laterale il dimensionamento dei servizi, il recupero ad altra funzione degli immobili esistenti qualora rientranti nel dimensionamento del PI è subordinato all’approvazione di una variante
Art. 86 – ABROGATO precedentemente	
Art. 87 – ABROGATO precedentemente	
Art. 88 – ABROGATO precedentemente	
Art. 89 – ABROGATO precedentemente	
Art. 90 – ABROGATO precedentemente	
Capo 6 – Altre componenti: sistema dei Forti Ottocenteschi	
Art. 91 - Il sistema dei forti distaccati	I forti essendo già evidenziati nelle tavole vengono espunti come elencazione per evitare doppioni
Art. 92 - Recupero del sistema dei Forti distaccati	Gli interventi vengono subordinati alla verifica di compatibilità 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 NTO per i servizi pubblici. 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	Sostanzialmente invariato
Art.94 - Destinazioni d'uso	Invariato
Capo 8 – Edifici del sistema insediativo storico identificati come “Liberty” ed “Architetture del Novecento” e “Ville Venete”	
Art. 95 – Disposizioni specifiche	Sostanzialmente invariato
Art. 96 – Destinazioni d'uso	Invariato
Capo 9 – Edifici e siti di interesse archeologico-industriale	
Art. 97 - Disposizioni specifiche	Sostanzialmente invariato
Art. 98 - Destinazioni d'uso	Invariato
Capo 10 – Corti Rurali	
Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali	Invariato

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Art. 100 - Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso.	Invariato
Titolo II - Disposizioni per il sistema insediativo	
Capo 1 – La Ambiti di urbanizzazione consolidata	
Art. 101 – Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Ambiti di urbanizzazione consolidata.	Le modifiche apportate recepiscono le disposizioni di semplificazione introdotte all'art. 3 del DPR 380/2001 dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni nella legge 11 settembre 2020, n. 120. In linea con gli orientamenti giurisprudenziali le attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico sono 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, subordinati a convenzionamento con il comune. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 102 – Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico.	Sostanzialmente invariato
Capo 2 – I Tessuti della Ambiti di urbanizzazione consolidata	
Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 104 – Tessuti con edificazione mista (TCb)	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. – 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case unifamiliari (TCd)	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 108 – Insediamenti diffusi periurbani	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 109 – Tessuto per attività produttive	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 110 – Tessuti per attività integrate	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
	e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 111 – Tessuti per attività e funzioni abitative	Sostanzialmente invariato Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 112 - Ambiti per attività terziaria, direzionale, commerciale, turistica	Sostanzialmente invariato. Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III)	Il testo della normativa viene trasformato in tabella per migliorare la comprensione e l'applicazione. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene regolato il mutamento della destinazione d'uso sulle unità edilizie esistenti alla data di adozione del primo PI, consentendo il mutamento della destinazione verso l'uso regolato previsto da ogni singola categoria urbanistica nel rispetto di entrambi i seguenti limiti: a) 50% della SUL legittimamente preesistente; b) SUL massima 400 mq. In questo modo il mutamento di destinazione d'uso in misura superiore a detto stretto doppio limite viene subordinato all'inserimento della previsione nel PI operativo, mediante scheda norma e definizione della modalità di attuazione (Pua o permesso di costruire convenzionato a seconda del livello di approfondimento presente nel rapporto ambientale VAS).
Art. 114 – Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE	Le modifiche apportate recepiscono le disposizioni di semplificazione introdotte all'art. 3 del DPR 380/2001 dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni nella legge 11 settembre 2020, n. 120. Vengono infine apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene regolato l'intervento di recupero minore (aree di superficie inferiore ai 3000 mq riferiti a frazionamenti anteriori alla data di adozione della variante 29, per evitare l'aggiornamento della norma, negli ambiti degradati. In questo modo gli interventi di recupero riguardanti aree superiori a 3000 mq. sono subordinati all'inserimento della previsione nel PI operativo, mediante scheda norma e definizione della modalità di attuazione (Pua o permesso di costruire convenzionato a seconda del livello di approfondimento presente nel rapporto ambientale VAS).
Titolo III - Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi	
Capo 1 – Definizioni	
Art. 115 - Città Pubblica: il sistema dei servizi	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
ART. 117 - Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi	Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene chiarito che il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi convenzionati con il comune é 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.
Art. 118 - Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione	Invariato

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Art. 119 - Credito edilizio compensativo - espropriazione per pubblica utilità	Invariato
Art. 120 - Interventi sugli immobili esistenti in assenza di convenzione	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene precisato, in quanto la versione aveva creato dei dubbi interpretativi, che il recupero degli immobili con modifica della destinazione d'uso è possibile solo nel caso gli immobili stessi non abbiano concorso al dimensionamento e salvo che le norme del PI non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive. Nel caso l'intervento proposto riguardi immobili utilizzati per il dimensionamento dei servizi, è subordinato alla approvazione di una variante al PI.
Capo 2 – Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	
Art. 121 - Norme generali	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 122 – Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano.	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene introdotta la disciplina della attrezzature per servizi religiosi in conformità con quanto previsto dall'art. Art. 31 bis - Edifici e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi – della L.R. 11/2004. In attesa della approvazione di una disciplina regionale, ad oggi assente, viene regolata la realizzazione di cimiteri per gli animali.
Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale	Sostanzialmente invariato
Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati	
Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali	Sostanzialmente invariato. Viene chiarito che il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi convenzionati con il comune è 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.
Art. 126 - Servizi e attrezzature private	Sostanzialmente invariato
Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private	Invariato
Art. 128 – Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli	Sostanzialmente invariato
Capo 4 - Attrezzature specialistiche	
Art. 129 - Norme generali per le attrezzature specialistiche	Viene espunta la previsione del contributo di sostenibilità in quanto si è rilevata la non legittimità di richiedere il contributo perequativo per queste tipologie di attrezzature normate da legislazioni speciali e tendenzialmente pubbliche o di interesse pubblico. Qualora la localizzazione delle attrezzature specialistiche richieda la variazione del PI, è stato invece reso obbligatorio che la proposta debba 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.
Art. 130 - Zona Fieristica	Invariato
Art.131 - Zona militare	Invariato
Art. 132 - Zona Ferroviaria	Invariato
Art. 133 - Zona Aeroportuale	Sostanzialmente invariato
Titolo IV - Disposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo	

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
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	Sostanzialmente invariato
Art. 135 - Ambito del Parco delle Mura Magistrali di interesse locale	Invariato
Art. 136- Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud	Sostanzialmente invariato. Vengono espunti richiami normativi obsoleti.
Art. 137 - Ambito delle Colline Veronesi	Invariato
Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà	Sostanzialmente invariato
Art. 139 - Ambito del parco tematico Equestre	Invariato
Capo 2 – Territorio agricolo	
Art. 140 - Componenti del territorio rurale	Viene recepita la previsione dell'art. 7-bis, comma 1, della LR n. 9/2018, come modificata dalla LR n. 29/2019, secondo le disposizioni attuative previste dalla 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". Viene chiarito che gli interventi ammessi 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	Invariato
Art. 142 - Disciplina speciale della zona rurale di ammortizzazione e transizione	Invariato
Art. 143 - Disciplina speciale della zona rurale di mitigazione ambientale	Invariato
Art. 144 - Disciplina speciale della zona rurale da riqualificare delle risorgive	Invariato
Art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze	Invariato
Art. 146 – Vincoli	Invariato
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	Invariato
Art. 148 - Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva	Invariato
Art. 149 - Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili ed assimilate	Invariato
Art. 150 - Edifici classificati detrattori paesaggistico – ambientali	Invariato
Art. 151 - Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	Invariato

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
Art. 152 - Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	Invariato
Art. 153 - Riconoscimento degli immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole	Invariato
Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole	Invariato
PARTE 3 - DISCIPLINA OPERATIVA	
Titolo I – La città della trasformazione	
Capo 1 - Norme generali	
Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene adeguata la procedura di recepimento delle proposte di accordo di pianificazione in perfetta conformità con l'art. 6 della L.R. 11/2004, prevedendo per le nuove varianti al PI l'obbligo dell'accordo a monte dell'approvazione delle previsioni operative e non a valle come previsto in precedenza. Viene previsto che il progetto di coordinamento venga approvato dalla Giunta Comunale in quanto organo competente anche all'approvazione dei PUA.
Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene inserito il comma 14, con la previsione dell'ipotesi di masterplan di coordinamento delle schede norma, nei casi in cui sia necessario un coordinamento infrastrutturale.
Art. 157 - Contributo straordinario di sostenibilità	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene recepito l'aggiornamento della mappa dei valori approvata in sede di recepimento del RECRED. In conformità con quanto previsto dalla L.R. 14/2017, vengono definite le ipotesi di riduzione del contributo straordinario di sostenibilità qualora il soggetto proponente dimostri di eseguire l'intervento con soluzioni misurabili di alto livello di sostenibilità ambientale.
Art. 158 – Classe perequativa	Le classi perequative vengono parzialmente riviste in funzione di una diversa qualificazione degli interventi, in quanto il PI del 2011 conteneva previsioni operative prevalentemente orientate alla realizzazione di nuovi insediamenti su aree libere, mentre la variante in esame opera esclusivamente all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata con interventi di recupero edilizio e ristrutturazione urbanistica. La articolazione delle classi perequative viene inoltre correlata al grado di conservazione dei contenitori esistenti al fine di favorire un recupero dei volumi edilizia esistenti teso a conservare la memoria dell'impianto urbanistico dell'area d'intervento.
Art. 159 – Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale	Invariato
Art. 160 – Attuazione di interventi urbanistici rilevanti	Viene prevista l'abrogazione dell'articolo in quanto appare del tutto ultroneo conservare una ulteriore fase di verifica quando interventi di grande rilievo sono comunque sottoposti a vas ed a via nei casi definiti dal decreto legislativo 152/2006 e succ. modificaz.
Capo 2 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità	
Art. 161 - Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Invariato
Capo 3 – Il Registro dei Crediti Edilizi	
Art. 162 – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi	Viene inserito il richiamo all'approvazione della variante di recepimento del RECRED in attuazione della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4,

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
	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.
Art. 163 – Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi	Invariato
Art. 164 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi	Invariato
Art. 165 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi	Invariato
Art. 166 - Trasferimento dei Crediti Edilizi	Invariato
Art. 167- Visura del Registro dei Crediti Edilizi	Invariato
Art. 168 - Durata dei Crediti Edilizi	Sostanzialmente invariato, salva la evidenziazione della possibile previsione di scadenza per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.
PARTE 4 - DISCIPLINA PROGRAMMATICA	
Titolo I - Disposizioni generali per la disciplina programmatica del PI	
Capo 1 – Disposizioni generali	
Art. 169 - Bandi	Invariati
Art. 170 - Modalità di presentazione delle Manifestazioni di interesse	
Art. 171 - Interventi non inseriti nella disciplina operativa.	
Art. 171 bis – Opere pubbliche programmatiche	
Capo 2 – Masterplan e programmi complessi	
Art. 172 - Masterplan dell'ATO 4 Verona Sud	Invariati
Art. 173 – Previsioni del PAQE e del PAT, programmi complessi ed altri progetti speciali	
Capo 3 – Progetti strategici	
Art. 174 – Progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis – Paradeisòs)	Invariati
Art. 175 – Progetto “Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale”.	
Capo 4 – Infrastrutture della mobilità	
Art. 176 – Viabilità di progetto	Invariati
Art. 177 – Infrastrutture a servizio della mobilità di livello comunale	
Art. 178 – Rete ciclabile	
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	Sostanzialmente invariato. Il comma 4 è norma di coordinamento con la approvando 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 sostenibile	Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Il comma 4 non è una nuova formulazione, ma la trasposizione di una norma collocata in altra parte delle norme.
ART. 181 - Disciplina degli accordi di programma,	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni

PREVISIONE NORMATIVA	MOTIVAZIONE DELLE MODIFICHE PROPOSTE
dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI	finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene differenziata la disciplina della decadenza dei piani ante o post variante 23. Con la espunzione del comma 6, viene definitivamente conclusa la fase transitoria di passaggio tra PRG e PI, dopo 10 anni di transitorietà.
Art. 182 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene soppresso il comma 2 in quanto l'anello Circonvallatoria è decaduto.
Art. 183 - Disciplina transitoria delle attività produttive "fuori zona" precedentemente individuate	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo. Viene conclusa la disciplina transitoria durata 10 anni con la previsione di decadenza della variante 276/2009 dei fuori zona non attuati.
Art. 184 - Recepimento dei crediti edilizi derivanti da atti amministrativi o iscritti nel registro dei crediti edilizi - tabella di conversione	Sostanzialmente invariato. Viene precisato che l'articolo si applica per gli interventi che non sono stati assentiti in vigore 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	A seguito dell'approvazione del nuovo regolamento edilizio e della variante di adeguamento delle definizioni uniformi si rende necessario prevedere una norma di raccordo. Sostanzialmente il parametro della SUL verrà mantenuto per la nuova edificazione, mentre per l'esistente si tornerà al volume.
Art. 186 – Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone	Sostanzialmente invariato, salvo il richiamo alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica.
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	Invariato
Art. 188 – Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI.	Le ipotesi di aggiornamento d'ufficio degli elaborati del PI vengono integrate con il caso delle sentenze amministrative esecutive che non richiedano scelte discrezionali da parte del Consiglio Comunale, e la precisazione che la variazione di tessuto a seguito del completamento di un PUA avviene con variante al PI.
Art. 189 – Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera	Si sopprime il comma 2 in quanto il relativo regime transitorio è esaurito.
Art. 190 – Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi	Invariato
Art. 191 – Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare	Sostanzialmente invariato. Vengono apportate modificazioni ed integrazioni finalizzate alla semplificazione del quadro regolatorio e miglioramento del testo.
Art. 191bis – Regime transitorio applicabile alle varianti al primo PI	Sostanzialmente invariato, fatta salva la trasposizione delle prescrizioni VAS che continuano ad essere operanti per gli interventi disciplinati dalla variante 29 al PI.
Art. 191 ter – Criteri e modalità di affidamento di contratti pubblici e/o convenzioni previste dal Piano degli Interventi agli operatori economici privati	Invariati
Art. 192 – Commissione norma	