



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **717** in data **14.12.2007**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Verona (VR)
Piano di Assetto del Territorio
Art.14 L.R. 11/2004
Approvazione

PREMESSE

Con deliberazione di Giunta n. 500 del 15.12.2004 è stato adottato il "Documento Preliminare alla redazione del Piano di Assetto del Territorio" ai sensi dell'art. 14 della LR 11/04.

La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con provvedimento di Giunta n. n. 35 in data 16.02.2005

In data 28.09.05 e' stato approvato dal Consiglio della Provincia di Verona con delibera n. 92 l'atto di copianificazione finalizzato all' adozione prima e approvazione successivamente del Piano stesso.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 24.03.2006 è stato adottato accogliendo nel contempo n. 104 emendamenti, ai sensi dell'art. 14 della LR 11/04 il Piano di Assetto del Territorio composto dai seguenti elaborati:

RELAZIONE TECNICA

ELABORATI GRAFICI:

- Tav. n. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. n 2 Carta delle invarianti;
- Tav. n. 3 Carta delle fragilita';
- Tav. n. 4 Carta della trasformabilita';
- Tav n. 4/A Carta della trasformabilita' – centro storico;
- Tav n. 4/B Carta della trasformabilita' – centri storici minori;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

- All. A - Ambiti Territoriali Omogenei ATO;

All. B - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo;

All. C – Criteri ed indicazioni metodologiche per gli interventi edilizi nei centri storici che definiscono direttive, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche, ed agli ambiti omogenei del territorio;

QUADRO CONOSCITIVO:

VOL 1 contenente l'analisi delle matrici, e dei sistemi insediativi, ambientale, della mobilità' e di Verona/sud;

VOL 2 contenente l'analisi geologica, l'analisi agronomica, l'analisi demografica e l'analisi della mobilità';

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS:

RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE SUI SIC:

La procedura di pubblicazione e deposito del PAT è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, e, a seguito di essa, sono pervenute n. 954 osservazioni entro i termini.

I termini di presentazione delle osservazioni, secondo le disposizioni dell'art. 14 della L.R.11/04, scadevano il 22 giugno 2006. Tuttavia, essendo tale termine non perentorio sono state accettate e controdedotte anche le osservazioni arrivate oltre quella data.

Con decisione del 30 dicembre 2006 la Giunta Comunale ha stabilito di chiudere a quest'ultima data l'analisi delle osservazioni. successivamente sono giunte altre due osservazioni che sono state comunque prese in considerazione.

Le osservazioni presentate fuori termine sono state complessivamente 76 (n. 74 fino al 30.12.2006 e n. 2 dal 01.01.2007 al 10.02.2007)

Con delibera n. 34 del 10.04.2007 ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15/06 - Presa atto e approvazione dei documenti denominati - Intese - Controdeduzioni alle osservazioni e Valutazione ambientale strategica - Dichiarazione di sintesi". il Consiglio Comunale ha controdedotto le suddette osservazioni, sia quelle pervenute entro i termini che quelle pervenute fuori termine accogliendo nel contempo n. 4 emendamenti e recependo altresì le prescrizioni del Genio Civile di cui al parere in data 16.11.2006 prot. 659 introducendole come integrazione alle NTA.

Il Piano è stato trasmesso alla Regione con nota n. 115982 del 24.05.2007 ed acquisito agli atti in data 25.05.2007 prot. N. 0294391/57.00.09 e successivamente integrato con nota n. 130371 del 11.06.2007, pervenuta in data 12.06.2007 al prot. N. 0334823/57.00.09.

Con nota in data 10 settembre 2007 di prot. 497791/57.00 questa Direzione Urbanistica e Beni Ambientali della Regione Veneto comunicava la sospensione dei termini per l'esame del P.A.T. a sensi del comma 5 dell'art. 14, L.R. n. 11/04 motivata dalla rilevata complessità delle tematiche trattate dal PAT e dalla necessità di approfondirne ulteriormente i contenuti, verificandone in particolare la congruità con gli strumenti sovraordinati (PTRC e PAQE) nonché la coerenza del progetto (PAT) con i contenuti di cui all'art. 13 della L.R. 11/04. Oltre a queste motivazioni la nota trasmetteva in allegato copia delle osservazioni fino ad allora pervenute direttamente in Regione affinché il Comune potesse valutare gli eventuali provvedimenti che riteneva opportuno adottare relativamente a tali osservazioni, nonché ad altre pervenute o che potevano pervenire.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 30.11.2007 il Comune ha controdedotto ad ulteriori 97 osservazioni pervenute fuori termine accogliendo nel contempo n. 12 emendamenti e adempiendo a quanto segnalato dalla Regione con nota in data 10 settembre 2007 di prot. 497791/57.00.

La succitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/07 e relativi allegati sono stati trasmessi ad integrazione del PAT - come richiesto con nota n.274802 del 06.12.2007 - e

pervenuti in Regione in data 07.12.2007 al n. di prot 692493/57.00.09, entro i 90 giorni dalla sospensione, termine previsto ai sensi del comma 5 dell'art. 14, L.R. n. 11/04.

Si da infine atto che, successivamente alla nota del 10 settembre 2007 di prot. 497791/57.00, con la quale la Direzione Urbanistica e Beni Ambientali della Regione Veneto comunicava la sospensione dei termini per l'esame del P.A.T. a sensi del comma 5 dell'art. 14, L.R. n. 11/04, sono pervenute in Regione ulteriori osservazioni, alcune delle quali già oggetto di controdeduzioni con D.C.C. n. 34 del 10.4.2007, altre comunque controdedotte con DCC n. 96 del 30.11.2007, ed altre non controdedotte dal Comune in quanto non presentate in tempo utile.

In merito alla **valutazione di compatibilità idraulica** il Genio Civile di Verona con nota n. 16.8.05 del 29/08/2005, nelle more dell'entrata in vigore della DGR n. 1322 del 10.05.2006, ha espresso un parere preliminare. Successivamente, in data 16.11.2006 prot. 659021, tale parere è stato integrato.

E' stato acquisito il parere n. URB/234/07 del 10/12/2007 del Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4388 del 30.12.2005 sulla **Valutazione di Incidenza Ambientale**.

Il dirigente regionale della Direzione Urbanistica con decreto n. 64 del 13/12/2007 ha validato il **Quadro Conoscitivo** ai sensi dell'art. 11 della LR n. 11/2004 e della DGR n. 3958 del 12.12.2006.

E' stato acquisito il parere n. 94 del 06.12.2007 della commissione regionale **VAS** ai sensi della DGR n. 3262 del 24.10.2006.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La città di Verona si trova al centro di un'area che è storicamente posta in posizione strategica, all'incrocio di grandi direttrici di traffico: la padana Torino-Trieste e la dorsale Roma-Brennero. Per la sua storia, per le sue dimensioni demografiche ed economiche e per il sistema di attrezzature che in quest'area si sono concentrate, la città e l'area metropolitana ad essa riferita svolgono un ruolo importante e specifico sia rispetto agli altri grandi sistemi metropolitani padani (di Milano, di Bologna e di Padova-Treviso-Venezia), sia rispetto all'area della Mittel-Europa più direttamente relazionata al sistema economico padano.

Oltre che dai fatti, questo ruolo è confermato anche dai piani e dai programmi di livello sovracomunale che concordemente propongono uno sviluppo urbano e territoriale per l'area metropolitana veronese sempre più interrelato con le altre realtà regionali e con l'Europa.

In una sintesi abbreviata delle politiche di Piano previste per l'area veronese dal PRS (Piano Regionale di Sviluppo), dal PTRC (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento), dal PAQE (Piano dell'area del Quadrante Europa) e dal PTP (Piano Territoriale Provinciale) si riportano i seguenti concetti - obiettivo.

Verona è una delle Aree metropolitane del Nord, fondamentale per la sua collocazione e per i suoi caratteri storici, economici, culturali e territoriali. A tal fine le politiche territoriali debbono essere concertate in primo luogo con i Comuni (della corona, ma non solo) che fanno riferimento alla polarità urbana veronese. Il sistema urbano metropolitano presiede alla impostazione delle politiche di sviluppo e risulta strategico per l'intera comunità regionale.

L'Area Metropolitana Veronese può trovare una eccezionale prospettiva di sviluppo nel collegamento con le città contermini (Brescia, Trento, Vicenza e Mantova), consentendo alla città e all'area metropolitana di svolgere il ruolo di tramite con le altre regioni italiane e di "*Porta*" per l'Europa che le è proprio.

I principali obiettivi da raggiungere all'interno di questa area sono:

- attuare una efficace azione di tutela e valorizzazione ambientale attraverso una più attenta regolazione del rapporto tra attività antropiche e risorse naturali;
- adattare la filosofia prevista da *Agenda 21* al fine di perseguire nello sviluppo urbanistico criteri di sostenibilità;

- qualificare il sistema insediativo con opportune azioni di tutela, di rifunzionalizzazione e di riutilizzo sia del sistema urbano residenziale, sia di quello industriale in funzione di un riequilibrio dell'intero sistema metropolitano;
- razionalizzare ed incentivare l'insediamento di nuove attività produttive tecnologicamente avanzate e di un più complesso sistema di attività terziarie favorendone l'integrazione e la competitività, nella consapevolezza che tale obiettivo è raggiungibile solo adottando una scala di tipo metropolitano, e non semplicemente comunale;
- promuovere un sistema di mobilità che renda effettivamente praticabile l'idea dell'Area metropolitana, riorganizzando le relazioni e la mobilità all'interno della città capoluogo e tra questa e gli insediamenti dell'area metropolitana;
- ammodernare il sistema delle grandi reti stradali, ferroviarie e delle infrastrutture civili con particolare riguardo al ruolo di Verona quale centro di servizi e di marketing urbano a scala europea.

Come ogni organismo complesso Verona non ha una funzione dominante, ma un complesso di funzioni, alcune ereditate dal passato, altre costruite in epoche più recenti.

E' in tante sue parti un museo a cielo aperto non solo nel centro storico, ricco di monumenti noti in tutto il mondo che testimoniano della sua ricca storia religiosa e civile, ma anche nelle sue frazioni dove dal Pantheon romano di S. Maria in Stelle al medioevale Castello di Montorio antiche realtà comunali hanno consegnato alla città borghi che meritano tutela e valorizzazione al pari del centro dell'ansa dell'Adige.

Grazie a queste risorse è una città turistica fra le prime in Italia.

Non è più una città militare, ma l'esserlo stata ha lasciato in eredità un complesso di opere difensive che ha contribuito in modo decisivo a farla dichiarare "patrimonio dell'umanità"

E' una città produttiva che ha saputo garantire prosperità in settori via via diversi, grazie ad una borghesia che dalla valorizzazione dei prodotti agricoli di cui è ricca la nostra provincia si è fatta nel tempo protagonista di una industrializzazione che ha toccato ogni settore della vita produttiva dalla meccanica all'agroindustriale.

E' con il Piano Regolatore del 1975 che prende forma definitiva l'area industriale e il Quadrante Europa ed è negli anni successivi che si sviluppa un terziario avanzato che opera in tutti i settori e che supporta non solamente il secondario della città.

E' una città fieristica e di scambi in cui la Fiera ha saputo costantemente inventare nuovi ambiti di intervento, da quando con il Piano Marconi si trasferì nell'attuale sito da semplice e storica fiera dell'agricoltura ha significativamente ampliato i propri orizzonti con rassegne sempre più inserite nel panorama fieristico europeo e internazionale.

E' una città della salute con ospedali che da anni sono costante punto di riferimento e di speranza di un'utenza regionale e nazionale.

E' una città crocevia, da sempre per la sua naturale collocazione geografica e per la capacità di tenere il passo con il progressivo evolversi dei mezzi di comunicazione, il nuovo aeroporto, il sistema autostradale, la prossima alta velocità, le possibilità idrovie con il porto di Torretta e le possibili sinergie con Mantova e il suo porto.

Nel corso degli anni si sono localizzate ed "ispessite" le funzioni direzionali, pubbliche e private, l'Università, il turismo e le attività culturali. Per fare alcuni esempi: l'Università ha incrementato i suoi iscritti e prepara importanti espansioni; il turismo e' cresciuto fortemente: oggi Verona ha 40 turisti ogni 100 abitanti, ed e' terza in Italia dopo Venezia e Firenze dal punto di vista dell'intensità turistica sulla popolazione residente.

Le attività produttive si sono nel frattempo delocalizzate, prima nella ZAI storica e poi nel resto del territorio metropolitano.

Le funzioni residenziali si sono localizzate prevalentemente nella periferia, mentre i servizi urbani fondamentali si sono localizzati nel cuore della città creando un deficit di servizi per i comuni limitrofi.

Per tutti questi motivi, il modello di sviluppo territoriale ha comportato costi e pressioni sul territorio – in termini di tensioni e disordine insediativo, scarsa attenzione ambientale, poca

volontà di governare con l'hinterland alcuni processi – non meno che benefici economici e culturali.

Il Comune di Verona è dotato di un PRG approvato con DGRV n. 1750 del 27.05.1975, oggetto successivamente a più di 280 Varianti parziali.

Nel 2003 la Giunta Comunale ha approvato il documento: "Introduzione al dibattito sulla Variante Generale al PRG di Verona" riguardante gli aspetti salienti del futuro Piano Regolatore. L'avvio quindi degli studi per il nuovo strumento urbanistico è stato dato pensando ad una Variante Generale al PRG, successivamente, con l'entrata in vigore della LR 11/04, si è aderito alle indicazioni della nuova legge urbanistica regionale e predisposto il progetto di Piano di Assetto del Territorio.

IL PROGETTO DI P.A.T.

Le azioni che hanno portato alla definizione del PAT si possono raccogliere in omogenei ambiti di azione:

1. Di tipo strategico riferite agli ambiti urbani da trasformare riguardante particolarmente:

- i limiti fisici alla nuova edificazione;
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi.

2. Obiettivi di tutela, qualificazione e valorizzazione. Si tratta di ambiti con valenze di tipo storico e architettonico:

- centri storici;
- cintura dei forti e delle mura;
- corti rurali;
- archeologia industriale.

3. Rete ecologica

- corsi d'acqua, arene, doline, paleovalvei;
- monumenti geologici;
- zone boscate, crinali e coni visuali;
- zone di ammortizzazione o transizione.

4. Il sistema dei parchi.

- parchi dell'Adige nord e sud;
- parco delle Mura Magistrali
- parco della collina;
- parco della Spiana;
- parco equestre.

5. Il territorio agricolo

dove le previsioni sono articolate tra zone di tutela naturalistica-paesaggistica e gli ambiti dei parchi.

La disciplina del P.A.T. è quindi articolata in:

disposizioni generali, riferite agli elementi che compongono il territorio,
disposizioni locali, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.)

PRINCIPALI CONTENUTI PROGETTUALI

OBIETTIVI SPECIFICI

Mobilità Sostenibile

Il tema della mobilità è stato un asse fondamentale della pianificazione, il P.A.T. si pone i seguenti obiettivi di:

- un Piano urbano della mobilità che tenga conto dell'inserimento della Tramvia e dei suoi potenziali ampliamenti nonché della realizzazione di nuovi sistemi di trasporto rapido di massa; tenendo conto della riorganizzazione complessiva del trasporto pubblico che, oltre a rimodulare

i propri percorsi in conseguenza dell'inserimento del tram e del T.R.M., vedrà un progressivo ricambio degli attuali mezzi a gasolio con mezzi a metano;

- l'estensione delle zone pedonalizzate, inserimento di ZTL (zone a traffico limitato) nel centro storico e di ZONE 30 nei quartieri;
- la pianificazione e potenziamento delle piste e dei percorsi ciclabili;
- il potenziamento del trasporto pubblico e miglioramento dei suoi standard di qualità.
- l'individuazione di idonei parcheggi scambiatori nei punti di scambio fra la mobilità provinciale e la rete dei trasporti pubblici cittadini;
- il potenziamento selettivo della grande viabilità e coerente inserimento nella stessa della rete provinciale e statale (ss. 11 e 434 in particolare);
- il miglioramento della accessibilità alle aree ospedaliere di Borgo Roma;
- l'incentivazione delle relazioni pedonali, specie nel rapporto casa-scuola con particolare attenzione ai temi della sicurezza;
- la concertazione con la Società Autostrade sulla dislocazione strategica dei caselli autostradali in particolare per il ribaltamento di quello a sud finalizzato al recupero formale e funzionale dell'ingresso alla città verso le polarità terziarie e a ovest della città utile a decongestionare il sistema di accessi;
- il potenziamento del trasporto pubblico dai Comuni della Corona alla Città a partire dalla Metropolitana ferroviaria per l'aeroporto e dal S.F.M.R.;
- l'inserimento dell'Alta Capacità ferroviaria valorizzando la stazione;
- l'individuazione di aree finalizzate e alla sosta dei campers in fregio ai principali parcheggi scambiatori o comunque in zone di facile accesso alla grande viabilità o produttive ;
- la localizzazione dell'attuale scalo merci ferroviario in zona idonea in fregio al Quadrante Europa;
- le politiche di riqualificazione morfologica della viabilità urbana finalizzata alla moderazione del traffico e al recupero di spazi per la vita di relazione;
- la riorganizzazione della logistica urbana delle merci in chiave di maggiore sostenibilità;
- le politiche di diffusione del *mobility management*.

Settore Produttivo

Obiettivi specifici per la riqualificazione del sistema produttivo sono:

- potenziamento delle aree idonee a ospitare siti industriali e/o produttivi sviluppando soluzioni ecologicamente sostenibili e ponendo il tema del soggetto gestore alla scala metropolitana;
- diversificazione dei siti industriali e produttivi in diverse tipologie per consentire al Consorzio Zai il governo delle richieste di inserimento localizzando ogni nuovo insediamento nel sito più coerente alla tipologia produttiva;
- sviluppo e completamento dell'ambito del Quadrante Europa quale polo principale delle infrastrutture e degli spazi organizzati per l'esercizio delle attività logistiche e di interscambio di tipo commerciale relative a beni e servizi di scala metropolitana e interregionale;
- progettazione e attivazione dell'ambito dell'innovazione alla Marangona nel quale si dovranno organizzare le strutture per collocare attività produttive e di ricerca in grado di esprimere la scelta strategica di Verona in ambito produttivo quale città dell'innovazione e della ricerca scientifica e tecnologica
- determinazione delle attività cosiddette "fuori zona" compatibili con il disegno pianificatorio generale. Al riguardo è già stato siglato un accordo di pianificazione con la Provincia per esaminare congiuntamente le attività fuori zona che possono rientrare nei criteri previsti dalla Legge Regionale 35 ed adottata il 28.02.2005 la Variante n. 276 al P.R.G. Vigente.

Verona Sud

Il P.A.T. conferma le potenzialità della zona a sud della città in termini sia di riqualificazione urbana, sia economica/funzionale.

Gli obiettivi sono:

- innovazione funzionale con l'apertura ad attività di servizio avanzato, nella consapevolezza che in particolare la trasformazione di Verona Sud dovrà essere progettata su scala metropolitana, piuttosto che comunale, anche per le dimensioni del territorio da trasformare ;
- qualificazione dei due quartieri di S.ta Lucia-Golosine e di Borgo Roma e dei loro margini verso la ZAI storica e loro connessione attraverso una viabilità di rango urbano;

- riqualificazione come *boulevard* monumentale dell'asse portante da Verona Sud a Porta Nuova;
- stretta integrazione tra le manovre di riqualificazione e di valorizzazione fondiaria e il processo di infrastrutturazione generale della città;
- predisposizione per le aree di massima trasformabilità collocate lungo l'asse di Viale del Lavoro di un progetto unitario misurato su di una realistica e verificata trasformabilità delle stesse, e su di una chiara idea di città, all'interno della quale collocare il senso e la natura degli interventi previsti;
- governo della terziarizzazione dell'ex Zai storica, conseguente alla progressiva dismissione delle aree produttive;
- subordinazione delle aree dismesse da riqualificare a piani attuativi, con l'intento di costruire una vera e propria parte di città che affianchi agli interventi privati elementi consistenti di utilità ad uso pubblico;
- previsione nella nuova Verona Sud di una "pluralità di funzioni" compresa quella abitativa ed in particolare quella culturale e quella sociale;
- previsione non solo di funzioni direzionali private ma anche pubbliche come coerente alternativa alla permanenza di attrattori significativi nel Centro storico;
- inserimento dell'area dedicata al Prusst nel piano generale di Verona Sud, tenendo conto degli standard previsti e già deliberati per quest'area;
- individuazione di possibili estensioni in zona per la Fiera indispensabili per la massima funzionalità della stessa nel medio periodo fino ad occupare l'intero isolato nella quale essa è già insediata.

Centro Storico

Obiettivo generale e prioritario per l'ambito del Centro Storico è la definizione di adeguati meccanismi di tutela, attraverso:

- incentivazione di azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, incentivazione della ricostruzione di un più articolato mix sociale;
- determinazione della futura destinazione dei contenitori più significativi attualmente non utilizzati, secondo una logica coerente rispetto alle destinazioni d'uso già consolidate;
- individuazione di percorsi tematici all'interno del centro storico finalizzati alla valorizzazione dei suoi aspetti storici, paesaggistici e culturali;
- chiusura al traffico della città antica, con l'entrata in esercizio della tramvia.

Il Piano di Assetto del Territorio si relaziona inoltre con il piano di gestione che in conseguenza della convenzione con l'Unesco si sta predisponendo di concerto con la locale Soprintendenza responsabile del monitoraggio delle attività di pianificazione dei siti classificati dall'Unesco stessa come Patrimonio dell'Umanità

Quartieri e frazioni

Elemento fondamentale del disegno della città e del sistema insediativo sono i tessuti edilizi che compongono l'edificato.

E' necessario diffondere un livello urbano nella organizzazione degli insediamenti per mezzo di:

- Recupero e riorganizzazione anzitutto della struttura urbana con azioni mirate al suo miglioramento funzionale e alla dotazione dell'insediamento consolidato dei servizi e delle attrezzature assenti o carenti;
- inserimento di funzioni e attività compatibili con la natura dei luoghi;
- miglioramento dei collegamenti con la città;
- adeguamento delle aree a servizi e a verde ai moderni standard e all'obiettivo di dotare ogni realtà urbana di tutte le principali funzioni;
- attenzione a prevedere in ogni quartiere luoghi e spazi che favoriscano momenti e attività di aggregazione sociale;
- salvaguardia delle aree residuali a verde presenti nei quartieri in particolare in quelli caratterizzati da una minore presenza di standard a verde;
- introduzione e/o tutela dei luoghi simbolo da conservare e valorizzare per il loro ruolo di identità collettiva che gli stessi rivestono;

- riqualificazione ambientale della zona collinare della città con attenzione alle diverse morfologie e caratteri dei luoghi; valorizzazione della collina come sistema di servizi ambientali da offrire alla città anche attraverso il coinvolgimento del terzo settore;
- attenzione ai fenomeni di segregazione sociale e di discriminazione socio-spaziale.
- inserimento di idonee aree Peep (Edilizia Economica Popolare) con annessi servizi alla persona ed attenzione alle politiche della casa come fattore di qualità sociale e di innovazione;

Sistema delle Fortificazioni

- adozione di un progetto speciale per il recupero e la valorizzazione delle fortificazioni da inserire in un disegno di rete, fruitiva ed ecologica.

Principali servizi della città

- previsione di adeguati spazi a servizi funzionali ad un'efficace presenza del sistema formativo in tutti i suoi segmenti con particolare attenzione ai servizi per l'infanzia e l'adolescenza (competenza primaria dell'ente comunale) e per il sistema formativo secondario per il quale le scelte saranno concertate con la Provincia titolare della competenza, in una logica di aree di gravitazione equilibrate a non congestionanti;
- individuazione all'interno della zona universitaria della ex caserma Passalacqua di adeguati spazi riservati al quartiere, funzionali a un rilancio di Veronetta;
- riconfigurazione dell'ospedale di Borgo Trento come "ospedale della città" con possibile dismissione dall'uso ospedaliero del geriatrico e gestione col quartiere della corrispondente area, considerando le future necessità indotte dall'arrivo del TRM;
- salvaguardia del presidio ospedaliero di Marzana quale luogo vocato alla riabilitazione e alla lungo-degenza;
- individuazione di adeguate aree destinate ad attività sportive con specifiche e aggiornate norme regolamentari che favoriscono l'intervento del privato convenzionato.
- conferma della vocazione della Spianà a grande parco urbano destinato ad ospitare impianti sportivi diversificati;
- individuazione di nuovi poli scolastici e sportivi, attraverso appositi studi di fattibilità.

Paesaggio e verde

Lo sviluppo di un sistema di spazi verdi come nuovi importanti elementi della struttura del paesaggio urbano è obiettivo specifico del P.A.T. che si pone l'obiettivo di:

- recupero delle cave e loro inserimento entro le reti ecologiche e fruitive;
- salvaguardia delle parti di territorio comunale vocate ad uso agricolo e valorizzazione del ruolo delle aziende agricole anche in conseguenza delle verifiche di cui alla nuova legge urbanistica relative alla SAU (superficie agricola utilizzata);
- protezione e salvaguardia delle dorsali collinari, propaggini terminali dell'altopiano lessineo, nella loro caratteristica fisionomia di aree boscate e praterie aride (i cosiddetti "vegri" della tradizione popolare). Individuazione e protezione negli ambiti collinari delle "oasi xerothermiche" nelle quali esercitare coltivazioni particolari come quelle dell'olivo;
- protezione e salvaguardia dell'ambito fluviale atesino, in particolare nelle zone a monte e valle dalla città dove si conservano formazioni riparie e retroriparie che costituiscono un insieme di notevole valore ambientale;
- predisposizione di un piano del verde che dovrà costituire sia l'elemento connettivo della città, sia favorire una diversa qualità della vita nei quartieri;
- identificazione degli ambiti adatti alla formazione dei parchi urbani, extraurbani e di riserve naturali di interesse comunale. Prefigurazione di un iter privilegiato per i parchi dell'Adige Nord e sud e per il parco delle Mura Magistrali con riferimento anche ad esiti di concorsi di idee e di progetti già sviluppati.

La traduzione grafica delle scelte e degli obiettivi per la città è principalmente rappresentata nella Carta delle Invarianti ed in quella della Trasformabilità, laddove gli aspetti ambientali, infrastrutturali ed insediativi, così come individuati e precisati nel Documento Preliminare, nelle Relazioni ed anche nelle Norme del PAT, avrebbero dovuto trovare una sintesi adeguata e un' appropriata visibilità.

CONSIDERAZIONI**Compatibilità idraulica**

Con riferimento alla D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002 ed alla D.G.R.V. n. 1322 del 10.5.2006, relativamente all'obbligatorietà di acquisire il nulla osta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata eseguita dal Comune e che il Genio Civile di Verona ha espresso parere favorevole, subordinatamente all'osservanza di alcune prescrizioni che sono state introdotte come integrazione alle NTA con la DCC 34/07.

Tuttavia si è rilevato che non è stata completamente recepita la richiesta di modifica delle NTA proposta dal Genio Civile con la nota sopra richiamata, pertanto dovrà essere effettuata un'integrazione alle NTA "sono da escludere dall'osservanza delle NTA, limitatamente alle aree e pertinenze dei corsi d'acqua, tutti gli interventi promossi dall'Autorità idraulica competente finalizzati alla manutenzione e regimazione dei corpi idrici demaniali;

appare incoerente la prescrizione di utilizzare (cfr. 32.07 delle NTA) tecniche di ingegneria naturalistica per tutti i corsi d'acqua, in particolar modo per il Fiume Adige, soprattutto nel tratto urbano pertanto va modificata tale disposizione;

la destinazione per i paleo alvei, come attualmente riportato al punto 34.04 delle NTA, preclude utilizzi finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio ma anche destinazioni diverse alcune delle quali già ipotizzate da codesta Amministrazione (orti Valpantena) pertanto va modificata tale disposizione".

Parere geologico

Nel merito del P.A.T. in oggetto il geologo regionale, a seguito delle integrazioni documentali, ha evidenziato alcune problematiche geologiche con proprio parere del 11.12.2007

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona è dotato di un Quadro Conoscitivo nel quale il tematismo geologico (suolo e sottosuolo) è stato sviluppato secondo le grafie di cui alla D.G.R. 615/1996 e le recenti disposizioni regionali.

La cartografia di progetto, invece, per quanto riguarda i contenuti geologici, non è stata realizzata secondo le recenti indicazioni regionali. Tale documentazione fa riferimento, infatti, ai contenuti degli Atti di Indirizzo della L.R. 11/2004 (C.R. n. 109 del 6 agosto 2004).

Relativamente alla Carta delle Fragilità, si evidenzia il fatto che l'adozione di una classificazione territoriale in base alle Penalità ai fini edificatori in 5 classi di terreni (dall'"ottimo" al"pessimo") usata per i P.R.G. relativi alla precedente normativa regionale, non si adegua compiutamente ai criteri di "progettazione geologica" che si sono voluti creare con le recenti proposte di modifica agli Atti di Indirizzo sopra citati.

Anche la classificazione del territorio sulla base di classi di vulnerabilità degli acquiferi, sommata a molti altri dati come la Pericolosità Idraulica (PAI) e quant'altro, non permette una ottimale leggibilità della Carta.

Si propone, pertanto, che in occasione del primo P.I. (Piano degli Interventi) sia modificata la Carta delle Fragilità, considerando una ripartizione territoriale in base a 3 classi di Compatibilità geologica comprendenti uno specifico articolato normativo d'attuazione; gli ambiti a Pericolosità Idraulica, essendo dei vincoli imposti dalla competente Autorità di Bacino, siano inseriti unicamente nell'apposita Tavola 3 di progetto (Carta dei Vincoli); la Vulnerabilità degli acquiferi, il cui tema è stato recentemente oggetto di considerazione a livello di matrice informatica (classe c0502171 Vulnerabilità Idrogeologica) sia evidenziata su cartografia appositamente dedicata.

Vista la documentazione in atti si propone che tali adeguamenti possano essere effettuati senza comportare variante al PAT sia per gli aspetti grafici sia per gli aspetti regolamentari (art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004).

Nella medesima fase di P.I. potranno essere aggiornate le tavole del Quadro Conoscitivo sulla base di nuove conoscenze acquisite.

Sempre a riguardo della Carta delle Fragilità si evidenzia il fatto che, tra le aree soggette a dissesto idrogeologico, le "aree di frana" ricadono in diversi casi su zone classificate a Penalità edificatorie mediocri e talora buone, in contrasto con la stessa definizione di tali zone.

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione, si evidenzia quanto segue:

Art. 23 Risorse idropotabili - fasce di rispetto. Il riferimento legislativo è il D. Lgs. 152/2006.

Art. 37 Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica. Le direttive e le prescrizioni saranno adeguate in conformità ad una diversa classificazione del territorio, come sopra segnalato. Si ricorda che il riferimento legislativo è, in ogni caso, il D.M. 11/3/1988 e il D.M. 14/9/2005.

Relativamente alla Carta della Trasformabilità, si prende atto che alcuni limitati settori di zone vocate ad interventi di trasformazione (edificazione e quant'altro) ricadono su terreni classificati scadenti e, pertanto, soggetti a verifiche puntuali e conseguenti opere di sistemazione e bonifica, o limitrofi a terreni classificati pessimi e, quindi, soggetti a specifiche disposizioni.

Parere agronomico

Nel merito del P.A.T. in oggetto l'agronomo regionale ha evidenziato alcune problematiche agronomiche con proprio parere del 14.12.2007, di seguito riportato.

"Deve essere preliminarmente rilevato che gli Atti di indirizzo, approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3178/2004, ai sensi dell'art. 50 della LR n. 11/2004, relativamente ai contenuti essenziali del Quadro Conoscitivo, necessario alla redazione degli strumenti pianificatori, prevedono, nell'ambito delle analisi del sistema produttivo, che siano rilevati gli elementi che consentano al PAT di:

- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone il consumo;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;
- individuare le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ittiogenico, ecc.
- precisare la suddivisione in ambiti del territorio agricolo in funzione delle vocazioni colturali e delle caratteristiche locali;
- stabilire i limiti per gli interventi di: miglioramento fondiario; riconversione colturale; attività agro-produttive non funzionali al fondo; infrastrutturazione del territorio rurale."

Per quanto attiene gli elaborati progettuali del PAT oggetto di valutazione istruttoria, acquisiti agli atti di questa Direzione regionale in data 12 dicembre 2007, si deve evidenziare che sono limitati alle quattro cartografie che compongono il PAT e alle Norme tecniche di attuazione:

- Elaborato 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale. Controdeduzioni alle osservazioni
- Elaborato 2 – Carta delle invarianti. Controdeduzioni alle osservazioni
- Elaborato 3 – Carta delle fragilità. Controdeduzioni alle osservazioni
- Elaborato 4 – Carta delle trasformabilità. Controdeduzioni alle osservazioni

Non è stata fornita documentazione inerente al quadro conoscitivo per quanto attiene il settore agricolo; mancano, infatti, le analisi relative al settore primario, gli elaborati cartografici che illustrino e individuino gli elementi a fondamento delle scelte pianificatorie per i distinti ambiti del territorio comunale, nonché una relazione illustrativa.

Dalla documentazione prodotta dall'Amministrazione Comunale, non è dato di sapere se tali analisi sono state condotte dall'Amministrazione comunale e a quale livello di approfondimento. Si evidenzia, peraltro, che nell'ambito dell'attività di co-pianificazione sono state redatte, a cura di questa Direzione regionale, le relative schede di analisi che, unitamente a quelle prodotte da altre Direzioni, costituiscono una guida operativa per la

strutturazione delle Banche dati, di cui alle lettere a), f) e g) dell'Art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11, Atti di indirizzo.

Ciò premesso, le considerazioni che seguono si limitano, pertanto, all'esame delle disposizioni normative di attuazione del PAT – *Norme tecniche di attuazione* – relative alle zone agricole, con particolare riferimento alle prescrizioni, laddove le medesime incidono su attività e interventi del settore primario riguardanti sia gli aspetti produttivi che ambientali, per le quali - ferma restando la competenza dell'Amministrazione Comunale - non è stato possibile compiere un riscontro sui presupposti a fondamento delle scelte dell'Amministrazione.

Si deve preliminarmente rilevare che la maggior parte territorio di Verona ricade in zona di ricarica degli acquiferi, classificata Zona Vulnerabile ai nitrati di origine agricola del Veneto, designate con Deliberazione del Consiglio regionale 17 maggio 2006, n. 62, per la quale valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le deliberazioni della Giunta regionale 7 agosto 2006, n. 2495, 7 agosto 2007, n. 2439, e 20 novembre 2007, n. 3659. Si richiamano, inoltre, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni in merito alle distanze di cui alla DGR n. 3178, lettera d, punto 3, tabella 1, come integrata dai DDR n. 168 del 31 maggio 2007 e n. 227 del 4 luglio 2007. **Se ne prescrive pertanto l'esplicito richiamo nell'ambito delle disposizioni normative di attuazione del PAT.**

Stante le peculiarità ambientali del territorio del comune di Verona, gli aspetti relativi alle caratteristiche del settore produttivo agricolo richiedono infatti ogni necessario approfondimento, con particolare attenzione alla presenza di allevamenti sul territorio comunale.

In ordine all'articolato delle Norme tecniche di attuazione oggetto di istruttoria, si declinano di seguito le seguenti osservazioni.

Art. 33. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Cime, crinali e con visuali.

A pag. 44, primo capoverso, si rileva l'eccessiva discrezionalità attribuita agli Uffici Comunali e al Tecnico istruttore, chiamati a individuare "prescrizioni specifiche ... inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite...". **Si ritiene, nel merito, che le prescrizioni debbano essere individuate dal PI, secondo le linee guida previste dal PAT, prescrivendone pertanto il richiamo formale nell'ambito delle disposizioni normative.**

Art. 34 Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità: Paleoalvei.

A pag. 45, Prescrizioni e vincoli, punto 34.03, la norma di indirizzo appare eccessivamente indeterminata, con un richiamo alla riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico, senza specificare attraverso quali azioni di indirizzo possa venir raggiunto tale astratto obiettivo; tali azioni dovrebbero venir poi sviluppate in sede applicativa dal PI. Del resto, la prescrizione contenuta al seguente punto 34.04, di evidenziare i tracciati mediante quinte arboree, appare fragile – se non analiticamente precisata – ai fini della tutela della risorsa. **Se ne prescrive pertanto il richiamo esplicito in sede di PAT, con l'impegno formale a specificare tali aspetti nell'ambito del PI.**

Art. 36. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: reti idrauliche storiche, corti rurali, elementi di archeologia industriale..

A pag. 48, Prescrizioni e vincoli, punto 36.06, relativamente alle Corti rurali, si evidenzia che – in mancanza di qualsiasi documentazione che consenta di individuare la destinazione di zona – qualora tali corti ricadano in zona E, vigono esclusivamente le disposizioni di cui all'articolo 44 della LR n. 11/2004, che nega la possibilità di un utilizzo ai fini commerciali, direzionale, artigianale di servizi. **Anche tale aspetto dovrà essere esplicitamente richiamato nell'ambito delle disposizioni normative.**

Art. 38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invariante o aree a bassa trasformabilità geoambientali.

A pag. 52, Prescrizioni e vincoli, punto 38.19, si richiamano, ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi, tutte le disposizioni vigenti e i provvedimenti relativi alla Direttiva nitrati 91/676/CEE, che riguardano, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e i relativi impianti di trattamento delle deiezioni, il dimensionamento, le fasce di rispetto, i sistemi di trattamento delle deiezioni, la cui verifica è demandata al Servizio Ispettorato regionale per l'agricoltura in sede di valutazione e approvazione del Piano aziendale, di cui all'art. 44 della LR n. 11/2004. **Tutti tali elementi e prescrizioni dovranno assolutamente essere formalmente richiamati dalle disposizioni normative.**

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

A pag. 63, Direttive, punto 45.03, tra le categorie di immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, la lettera d) cita gli "elementi di riordino della zona agricola", tra i quali comprende " ... l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione di fondi con particolare riferimento alla frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali". Si rileva che tale disposizione appare poco precisa e, pertanto, di difficile applicazione. In sede di PAT, ferma restando la competenza dell'Amministrazione Comunale, **se ne propone la riformulazione con l'eventuale inserimento dell'inciso "nonché di strutture agricole-produttive non più funzionali all'esercizio dell'impresa agricola", precisando che nell'ambito del PI ne verrà esplicitamente quantificata la volumetria ed i correlati interventi di riqualificazione ambientale.**

Art. 51. Aree residuali e periurbane.

A pag. 71, il punto 51.03.02, relativo alle aree agricole periurbane, non appare in grado di disciplinarne l'edificazione. Considerato che si tratta di zone agricole, per le stesse vale l'articolo 44 della LR n. 11/2004. **Se ne prescrive pertanto l'esplicito richiamo nell'ambito delle disposizioni normative.**

Art. 52. Limiti fisici alla nuova edificazione.

A pag. 72, Direttive, punto 52.02, si ritiene condivisibile l'accoglimento dell'osservazione che attribuisce al PI l'esclusione di alcune aree dall'edificazione.

Art. 59. Ambiti dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

Pag. 82, punto 59.11 e seguenti. Ferme restando le competenze comunali, si ritiene che il fatto di consentire solo ampliamenti delle case di abitazione risulti restrittivo, stante che il mantenimento di attività agricola con forte carattere ambientale e di tutela del territorio può manifestare l'esigenza di realizzare edifici a destinazione produttiva. **Si suggerisce pertanto un'attenta valutazione di tale vincolo richiamando perlomeno la possibilità edificatoria prevista esplicitamente al successivo punto 59.18**

Si rileva in ogni caso la non eccessiva chiarezza fra quanto previsto nei punti da 59.09 a 59.17 e quanto disciplinato ai seguenti punti 59.18, 59.19, 59.20, per quanto pare di comprendere che i primi limitino fortemente gli interventi edilizi realizzabili in zona agricola, ai sensi dell'art. 44 della LR n. 11/2004, mentre i secondi limitino la nuova edificazione agli aggregati abitativi. **Si richiama la necessità di estendere perlomeno in tali ambiti la possibilità edificatoria alle imprese agricole.**

Equivocando sulla natura di limite di "vincoli, tutele e invariante", la lettera a) del punto 59.18 individua queste ultime quale limite fisico della nuova edificazione. **La norma appare difficilmente applicabile in tali termini e pertanto se ne prescrive l'integrazione in base a precise valutazioni e determinazioni da approvarsi in sede di PI.**

Si rileva l'evidente refuso del riferimento alla LR n. 24/85 contenuto nel punto 59.20, relativo alla disciplina da applicare ai progetti presentati alla data di adozione del PAT, e se ne propone la riformulazione. **Se ne prescrive lo stralcio.**

Punto 59.28 (pag. 83). Ferme restando le competenze comunali, si rileva l'eccessivo vincolo previsto per i soggetti operanti negli ambiti del fiume Adige Nord e Sud, che prevede la

possibilità di attuare tutti gli interventi previsti dal titolo V della LR n. 11/2004 per le sole aziende agricole certificate che producono con metodi biologici, e/o aziende con certificazione di processo. Le aziende vengono altresì vincolate mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, per il quale si nutrono perplessità. **Si rileva l'eventuale opportunità di una riflessione e/o riconsiderazione al riguardo.**

Punti da 59.33 a 59.37 (pagg. 84-85). Si rileva l'eccessivo vincolo previsto per i soggetti operanti nell'Ambito delle colline Veronesi, con particolare riferimento ai sub-ambiti c.4 (zona a prevalente destinazione agricola) e c.5. (zona agricola di ammortizzazione e transizione). Nelle prime (c.4) sono infatti consentiti gli interventi previsti dalla Lr n. 11/2004 "... limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. b) e c) ... e con esclusione di quelli previsti al comma 9, e comma 6." Sono cioè consentite le nuove abitazioni e le strutture-agricolo produttive, mentre è esclusa qualsiasi possibilità di realizzare serre fisse (che rientrano, pertanto, nel novero delle strutture agricolo- produttive), richiamate dal comma 6 del sopra citato articolo 44, nonché preclusa ogni possibilità di adeguamento dimensionale degli allevamenti zootecnico-intensivi preesistenti o realizzazione di nuovi allevamenti. Ferme restando le competenze comunali, non può non rilevarsi l'assoluta contrarietà dello scrivente ad escludere ogni possibilità di adeguamento dimensionale degli allevamenti zootecnico-intensivi, ivi compresi gli interventi strutturali necessari al rispetto della direttiva CE n. 91/676 in materia di nitrati di origine agricola. Pari perplessità riguarda l'esclusione assoluta delle nuove serre fisse, per le quali nell'ambito del PI dovranno essere specificati i criteri realizzativi. **Si prescrivono pertanto, in relazione ad allevamenti intensivi e serre fisse, le necessarie integrazioni nell'ambito delle disposizioni normative.**

Nelle seconde (c.5), invece, è prevista la possibilità di attuare tutti gli interventi previsti dal titolo V della LR n. 11/2004, ad esclusione di quelli previsti dal comma 9 (allevamenti zootecnico-intensivi), per le sole aziende agricole certificate che producono con metodi biologici, e/o aziende con certificazione di processo. Le aziende vengono altresì vincolate mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, per il quale si nutrono perplessità. In tale sub-ambito è invece consentita la realizzazione di serre mobili (vedi lettera d) a pag. 86), tuttavia la prescrizione appare poco chiara laddove fa riferimento alle serre volte alla forzatura o protezione delle colture; infatti, tutte le serre svolgono la funzione di protezione delle colture dalle avversità climatiche in relazione alle esigenze della pianta e possono essere volte al semi forzatura o alla forzature delle colture in funzione degli interventi di climatizzazione messi in atto. Si prescrive, pertanto, la riformulazione del testo della citata lettera d).

Analoghe considerazioni possono essere fatte anche per il sub-ambito c.2 – zona di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario – dove sono presenti "sistemazioni agrarie tipiche per la coltivazione della vite e dell'ulivo", nell'ambito del quale il divieto di realizzare "nuovi interventi edilizi e le serre fisse" potrebbe risultare eccessivamente restrittivo, stante che il mantenimento di attività agricola con forte carattere ambientale e di tutela del territorio può manifestare l'esigenza di realizzare edifici a destinazione produttiva.

Art. 60 .Zone a prevalente destinazione agricola

Si rileva che alle pagg. 87-88, i punti 60.03 e 60.07 fanno riferimento ad un "prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni". A tale proposito, in assenza di tale documento, si richiama il punto 3) della lettera d) della DGR n. 3178/2004, atti di indirizzo che definisce le "tipologie strutturali" che rientrano nel novero delle strutture agricolo-produttive, la cui identificazione, pertanto, non appare di competenza dell'amministrazione comunale.

Si prescrive, pertanto, che detto prontuario non contrasti con le valutazioni di natura tecnico-specialistica attribuite dalla legge agli Ispettorati regionali per l'agricoltura, nell'ambito dell'approvazione del piano aziendale e dei relativi allegati.

Il punto 60.04, equivocando sulla natura di limite di "vincoli, tutele ed invarianti", alla lettera a) individua queste ultime quale limite fisico della nuova edificazione, lo stesso punto limita inoltre, i nuovi interventi agli aggregati rurali. La norma appare difficilmente applicabile in tali termini. Si ribadisce l'analogha prescrizione, già richiamata in precedenza per l'art. 59.

Si ritiene inoltre necessario che venga esplicitamente richiamata, per tali zone, la vigenza delle disposizioni di cui agli artt. 44 e 45 della LR11/2004 relativamente all'edificabilità in zona agricola.

Art. 61 Zona agricola di ammortizzazione e transizione

A pag. 93, il punto 61.02 rimanda per tale zona alle direttive già previste per le zone a prevalente destinazione agricola. Si richiamano pertanto le considerazioni fatte al punto precedente. Si ritiene opportuno richiamare, anche per tali zone, la vigenza delle disposizioni di cui agli artt. 44 e 45 della LR11/2004 relativamente all'edificabilità in zona agricola.

Art. 62. Ambiti da riqualificare

A pag 95, il punto 62.01 rimanda per tale zona alle direttive già previste per le zone a prevalente destinazione agricola. Si richiamano pertanto le considerazioni fatte al punto precedente. Si ritiene opportuno richiamare, anche per tali zone, la vigenza delle disposizioni di cui agli artt. 44 e 45 della LR11/2004 relativamente all'edificabilità in zona agricola."

Quanto rilevato dall'agronomo nel parere del 14.12.2007 sopra riportato, a differenza di quanto esposto, si ritiene non costituisca prescrizione per il PAT, pertanto tutte le "prescrizioni" devono intendersi "suggerimenti" che andranno attentamente valutati in sede di PI.

Valutazione di Incidenza Ambientale:

E' stato acquisito il parere n. 234/07 del 10/12/2007 del Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4388 del 30.12.2005 sulla Valutazione di Incidenza Ambientale con il quale si prende atto della dichiarazione del tecnico redattore dello studio dott.ssa Paola Modena, la quale afferma che "con ragionevole certezza scientifica si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti rete Natura 2000" e si prescrive che:

- il PI e la progettazione definitiva della previsione di infrastrutture viarie inserite nel PAT, contenga la relazione di incidenza ambientale;
- nelle previsioni pianificatorie per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone e invasive.

Parere su Valutazione Ambientale Strategica

E' stato richiesto alla Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti il parere di competenza. Visto il parere della Commissione Regionale VAS di cui alla D.G.R.V. n. 3262/2006 in data 06.12.2007 n. 94, si prende atto che, in merito a quanto richiesto con i punti 1.1 e 1.2, il Comune ha adempiuto a quanto richiesto inviando con nota n. 280971 del 13.12.2007 pervenuta in Regione in pari data con il prot. 706608 una ricognizione che individua su apposita cartografia e allegata tabella, tutte le procedure autorizzative regionali e/o provinciali in corso che configgono con le scelte strategiche effettuate dal PAT.

Per quanto riguarda il punto 1.2 viene segnalato che si è già ottemperato in fase di consultazione per la procedura VAS integrando l'art. 49 delle NTA a seguito dell'osservazione della ULSS n. 20 e riscrivendo l'art. 11 a seguito della richiesta del Genio Civile.

Quadro Conoscitivo e Validazione

Relativamente all'adeguamento alle specifiche di redazione lett. a) e f) atti di indirizzo approvati con D.G.R.V. n. 3178 del 8.11.2004, l'Ufficio Dati Territoriali – Servizio Pianificazione Concertata, ha ritenuto corrette le integrazioni documentali inviate.

Al Quadro conoscitivo, con decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 64 del 13.12.2007, è stato assegnato, ai sensi del 1° e 2° comma dell'art. 11 della L.R. 11/04, l'Indice di Qualità e l'Indice complessivo di qualità che hanno comportato la validazione dello stesso.

Conformità elaborati alle grafie degli Atti di Indirizzo regionali

Si concorda con quanto prodotto in sede di integrazione documentale da parte del Comune come adeguamento alle indicazioni contenute negli atti di indirizzo.

Rapporto con la pianificazione sovraordinata

Il PAT adottato non prevedeva il completo adeguamento al PAQE, tuttavia con le proposte di accoglimento di alcune osservazioni, prima con la Delibera n. 34/07 e successivamente con la DCC 96/07, qualora accolte da questa Regione, si perviene al completo adeguamento alla pianificazione sovraordinata, adeguamento previsto obbligatorio dalla LR 11/04.

CONSIDERAZIONI SUL PROGETTO DI P.A.T.

Il disegno della nuova Verona che viene proposto dal PAT è quello di città dall'aspetto compatto con uno schema organizzativo del territorio urbano di tipo policentrico.

La maggior parte dell'operatività del Piano è quindi concentrata nella trasformazione della città esistente in operazioni di ristrutturazione, riqualificazione e trasformazione del tessuto urbano. In una impostazione di Piano rivolta principalmente alla questione del recupero e della ristrutturazione urbanistica della città esistente, la comprensione dei tessuti urbani consolidati, nei luoghi dove svolgono un ruolo di riferimento sia nelle funzioni collettive che nella costruzione dello spazio, ha rivestito pertanto una fondamentale importanza.

L'analisi (quadro conoscitivo) ha permesso di individuare tutte le aree e talvolta interi isolati che per le loro condizioni di degrado, dovute alla dismissione delle attività o al sottoutilizzo, sono potenzialmente disponibili alla trasformazione.

La loro localizzazione è concentrata soprattutto a Verona sud, nella Zai storica, sull'asse di v.le del Lavoro, ma altre aree urbane presentano notevoli potenzialità di trasformazione o semplicemente l'esigenza di assumere una maggiore connotazione urbana. Il criterio a guida delle scelte di pianificazione per queste zone è quello di portare all'integrazione delle funzioni quali la residenza, i servizi pubblici, le attrezzature, il commercio e il terziario, unitamente alla ricomposizione del tessuto urbanistico ed edilizio e alla qualità degli spazi pubblici.

Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali, la prima considerazione che nasce dalla lettura del territorio comunale di Verona è che mentre la dotazione di beni culturali della città costituisce attualmente un rilevante valore, sia per la qualità della vita della popolazione residente, sia per i flussi turistici che determina, le risorse naturalistiche sono invece a tutt'oggi quasi totalmente inutilizzate.

Nel territorio comunale non esistono infatti parchi urbani che per caratteristiche e dimensioni possano avvalersi ad avere questa funzione, ma solo alcuni viali alberati e singole isole verdi generalmente all'interno di complessi edilizi pubblici o privati.

Le analisi condotte sul sistema ambientale hanno fatto emergere e confermato la possibilità di realizzare a Verona un sistema di "verde" articolato a diversi livelli, con specifiche funzioni e caratteristiche.

Con questa premessa, il PAT adottato individua 5 ambiti destinati alla formazione di parchi e di riserve naturali di interesse comunale.

- Ambito delle Mura Magistrali
- Ambito dell'Adige nord;
- Ambito dell'Adige sud;
- Ambito delle colline veronesi;
- Ambito della Spianà;

Il sistema dei parchi proposto risulta dall'integrazione di ambiti con finalità e caratteristiche tra loro notevolmente differenti. Il PAT distingue tra aree destinate alla futura formazione dei parchi ed aree già vincolate a parco di interesse locale direttamente dal PAT.

Le aree già vincolate a Parco di interesse locale ai sensi della LR 40/84 sono quelle del Parco delle Mura Magistrali e le aree già di proprietà pubblica all'interno degli ambiti dell'Adige nord e sud.

Infatti l'art. 60.06, lett. a), delle NTA adottate, sottopone alla specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84: *"...I beni immobili che rientrano nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826¹ del Codice Civile, ricadenti all'interno degli ambiti territoriali di tutela di cui ai precedenti punti 60.03.02 - Ambito del Fiume Adige Nord e 60.03.03 - Ambito del Fiume Adige Sud..."*.

Con la proposta di accoglimento dell'osservazione n. 557 si proponeva inoltre di sottoporre alla specifica disciplina di Parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84 anche *"...Tutti i beni immobili ricadenti nell'ambito 60.03.05 – Ambito delle Colline Veronesi..."*, con la conseguenza che nelle colline veronesi tutto l'ambito diventerebbe un indistinto parco di interesse locale, dove, in attesa dell'approvazione del P.I. e del Piano Ambientale, opererebbe la rigidissima disciplina di salvaguardia del combinato disposto del comma 3, art. 27 ed art. 6, della L.R. 40/84, mentre nell'ambito dei parchi dell'Adige Nord e Sud, la tutela di parco di interesse locale sarebbe limitata alle sole aree pubbliche.

Tuttavia la proposta di accoglimento delle successive osservazioni n. 1068-1073-1090, sulla quale si è determinato il Consiglio Comunale con DCC 96/2007, comporta il non accoglimento dell'osservazione n. 557 e riporta di fatto le Norme di Attuazione per l'ambito delle Colline Veronesi ai contenuti del testo adottato dove la tutela è diversificata in 5 sub ambiti:

- c1- Zona di tutela naturalistica
- c2- Zona di tutela naturalistica-ambientale e del paesaggio agrario di pregio
- c3- Zona di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio
- c4- Zona a prevalente destinazione agricola
- c5- Zone agricole di ammortizzazione e transizione

ALCUNE CONSIDERAZIONI SU SPECIFICHE TEMATICHE:

LE ZONE AGRICOLE

Il PAT adottato, prevede la suddivisione del territorio agricolo in tre ambiti: le zone a prevalente destinazione agricola, le zone di ammortizzazione e transizione, e gli ambiti rurali da riqualificare.

Una tale impostazione si discosta dalla disciplina operata dal titolo V° della L.R. 11/2004 effettuando una più precisa analisi del territorio rurale che ha portato ad una sua differenziazione in tre ambiti.

La legge regionale 11/04 parla semplicemente di *"territorio agricolo"* abbandonando la nozione di *"sottozona agricola"* della LR 24/85, il che potrebbe costituire il prologo di una nuova concezione della programmazione agricola volta alla valorizzazione ed alla conservazione dell'ambiente rurale nel suo insieme. Tuttavia anche la suddivisione in tre ambiti può essere condivisibile in considerazione del fatto che porta ad una diversa attenzione in relazione alle peculiarità specifiche di ogni singolo ambito, senza perdere di vista l'obiettivo della tutela complessiva.

IL FABBISOGNO E IL DIMENSIONAMENTO

Settore residenziale

Le stime condotte in merito all'evoluzione della struttura demografica negli anni a venire, sono state condotte sulla base di tre differenti ipotesi.

La prima consiste nell'applicazione del modello classico di proiezione nel futuro delle dinamiche demografiche osservate nel passato recente. L'ipotesi alla base è che i fenomeni di fondo non mutino negli anni a venire, né per quanto concerne la direzione che assumono né per quanto riguarda l'intensità.

¹ Demanio pubblico, beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali, diritti demaniali su beni altrui, patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni

Con la **seconda** elaborazione si è ipotizzato che il flusso di immigrati stranieri non si mantenga semplicemente sui livelli registrati negli ultimi anni, ma continui a mostrare un trend sensibilmente crescente anche negli anni a venire, sebbene comunque con tassi di crescita via via più contenuti. La popolazione straniera residente è aumentata dal 1990 al 2003 di 14.450 unità passando da 3.100 persone a 18.550 nel 2003.

Con la **terza** elaborazione condotta si è valutato l'effetto del venir meno del fenomeno di perdita di popolazione da parte del comune di Verona a favore di una serie di comuni della prima e della seconda cintura. (si veda lo studio sul Dimensionamento contenuto nel Quadro Conoscitivo).

La combinazione delle tre ipotesi sviluppate consente di definire uno scenario di sviluppo della popolazione di seguito sintetizzato.

Scenario della popolazione

Anni	2006	2011	2016	2021
Popolazione	268.100	278.205	287.377	299.946

Le proiezioni indicano una popolazione residente nel comune di Verona crescente nei prossimi anni di circa 10.000 unità per quinquennio, pari ad un tasso di incremento di circa il 3,5%, fino a sfiorare le 300.000 unità nel 2021.

Considerando la proiezione temporale per il nuovo P.R.G. a 10 anni (art.13 L.R.11/04) si stima una crescita che, rispetto il riferimento di base di circa 259.000 abitanti a fine 2004, **si assesta al 2014 intorno a circa 284.000 abitanti** (valore ottenuto con interpolazione tra gli abitanti al 2011 e quelli al 2016).

L'incremento complessivo risulta di circa 25.000 abitanti.

Settore produttivo

L'analisi dei processi di sviluppo dei settori economici e produttivi registrati nell'ultimo decennio fornisce ulteriori informazioni di rilievo per l'elaborazione di scenari per gli anni a venire. Il primo dato su cui conviene porre l'accento è costituito dalla costante crescita del numero di unità locali e di addetti complessivi a Verona. Le prime secondo i dati del censimento del 2001 hanno oltrepassato le 20.000 unità, mentre i secondi superano di poco le 101.000 unità, con una crescita nell'ultimo decennio rispettivamente del 25,5% e del 20,1%.

Dai dati e dalle considerazioni svolte si evidenzia la consistente e significativa crescita delle imprese e degli occupati nel settore dei servizi, ma soprattutto risulta evidente come nei prossimi anni il ridisegno dell'intero sistema socioeconomico veronese possa generare una domanda quantitativamente considerevole e qualitativamente qualificata di servizi avanzati. Verona risulta essere alle soglie di uno sviluppo di cui negli anni passati si sono colte solo parzialmente le potenzialità.

AREE TERRITORIALI OMOGENEE (ATO)

L'articolazione del piano si svolge attraverso le Aree Territoriali Omogenee, nelle quali secondo la Legge Regionale 11/04 (art 13), deve essere suddiviso il territorio comunale al fine di esprimere gli indirizzi principali ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG attraverso il successivo Piano degli Interventi (PI).

La metodologia usata per l'individuazione delle ATO è stata in primo esame quella dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

Successivamente gli ambiti determinati sono stati adattati con le indicazioni che parallelamente emergono dagli studi della Valutazione Ambientale Strategica. Le zone sono perciò definite in funzione di un'organizzazione urbanistico/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia e il lotto edificato, il rapporto dimensionale e formale fra spazi pubblici e privati, la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

PEREQUAZIONE.

La perequazione urbanistica si attua:

1. negli ambiti territoriali che il Piano degli interventi assoggetta a Piano urbanistico attuativo;

2. negli ambiti territoriali che il Piano degli interventi individua come ambiti di coordinamento per l'urbanizzazione, come ambiti di coordinamento per la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, come ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto;

3. negli ambiti territoriali che sono oggetto di atti di programmazione negoziata.

Ad ogni singola ATO, indipendentemente dal suo grado di trasformazione, è assegnata una potenzialità edificabile teorica in relazione alle varie destinazioni e la corrispondente dotazione di standard.

Tale edificabilità quando comporta trasformazione del territorio o interventi per i quali il PI preveda un indice di edificabilità differenziato, gli interventi saranno attuabili soltanto a condizione che vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o vincolate a destinazione di uso pubblico, a cura e spese dell'interessato, corrispondenti aree per le dotazioni territoriali e di servizi in regime di perequazione.

In alternativa alla cessione o al vincolo di destinazione di uso pubblico di aree per le dotazioni territoriali di servizi, l'utilizzo dell'edificabilità può essere subordinato all'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari al valore delle aree per dotazioni territoriali di servizi che avrebbero dovuto essere cedute o vincolate a destinazione di uso pubblico.

Fanno comunque parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del Piano di assetto del territorio.

La partecipazione di tali aree alle regole della perequazione urbanistica costituisce compensazione per il vincolo preordinato all'esproprio che grava su di esse.

L'Amministrazione comunale individua nel PI, in coordinamento con le scelte di bilancio e con il Programma triennale delle opere pubbliche, le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi nonché le infrastrutture e i servizi di interesse generale che siano ritenuti prioritari e strategici ai fini dell'applicazione delle regole della perequazione urbanistica.

I diritti di edificazione attribuiti dalle regole della perequazione urbanistica, insieme a quelli costituenti, in qualsiasi forma, compensazioni e crediti edilizi, sono liberamente commerciabili e sono annotati in un apposito registro a cura dell'Amministrazione comunale.

S.A.U. TRASFORMABILE

Il limite di trasformabilità della zona agricola è stato calcolato sulla base delle analisi agronomiche condotte in sede di analisi preliminari al PAT, analisi elaborate nel rispetto degli Atti di Indirizzo emanati dalla Regione.

I risultati delle elaborazioni mostrano che la superficie agricola utilizzata è pari a 129.635 chilometri quadrati, che corrispondono al 62.73% dell'estensione territoriale del comune.

Pertanto, poiché tale valore supera la soglia del 61.55%, fissata dalla Giunta regionale per gli ambiti di pianura, l'indice di trasformabilità da applicare alla SAU risulta pari al 40% del parametro regionale, e quindi pari a 1.30% (3.24 x 40%).

Di conseguenza, la SAU comunale che può risultare soggetta a trasformazione risulta pari a:
 $129.635.000 \text{ mq} \times 1.30\% = 1.678.358 \text{ mq} (167,8 \text{ ha}).$

Il PAT adottato ha fatto coincidere l'entità superficiale delle aree c.d. bianche poste entro il perimetro del limite fisico all'edificazione, con il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC). (art. 13, comma 1, lett. F della L.R. 11/2004).

Tale "correlazione" appare una forzatura delle previsioni legislative regionali.

Infatti l'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004, assegna al PAT il solo compito di stabilire il **limite quantitativo massimo** della zona agricola trasformabile e non di determinarla geometricamente, spettando al P.I., ai sensi del successivo art. 17, comma 1, lett. a) suddividere il territorio comunale in *zone territoriali omogenee*, comprese quelle agricole.

Il PAT adottato, a seguito di un'interpretazione arbitraria della norma regionale sui limiti fisici, ha di fatto attribuito al perimetro il significato di limite di trasformazione della città, omettendo inoltre di indicare, come richiesto dall'art. 13, comma 1, lett. l) le linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Tuttavia con la proposta di accoglimento di alcune osservazioni con la DCC n. 96/07 (come dettagliato successivamente nel capitolo relativo alle osservazioni), tale rigidità interpretativa degli atti di indirizzo regionali viene di fatto risolta con la reinterpretazione del "limite fisico alla nuova edificazione" in conformità ai succitati atti di indirizzo, assegnando di fatto alle aree c.d. bianche una valenza simile a quella delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo".

Inoltre, coerentemente con quanto esposto nella recente nota di prevalente orientamento sulla SAU, a firma del Commissario Straordinario all'attuazione della riforma del governo del territorio n. 647842/57.09 del 19.11.2007, l'accoglimento di un'osservazione ha portato ad integrare l'articolo relativo 47 con il punto 47.02 il quale sostanzialmente va a precisare che le aree di trasformazione già previste dal PRG vigente come diverse dalle ZTO E non vengono sottratte alla SAU massima trasformabile conseguente all'applicazione dell'Atto di Indirizzo. L'integrazione inoltre indirizza l'utilizzo di tali aree per raggiungere gli standards di qualità urbana previsti all'art. 48 delle NTA stesse (es. parchi urbani e territoriali, attrezzature di interesse comune, ecc.), ed interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale, coerenti con le caratteristiche storico culturali e paesaggistico – ambientali del territorio.

Si rileva inoltre che la quantità di SAU trasformabile definita in Relazione non viene riportata anche all'interno delle NTA pertanto sarà necessaria l'integrazione di queste ultime.

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA.

Il PAT adottato, come fosse un tradizionale PRG, ha individuato puntualmente nella tavola 4 quali "servizi di interesse comune di maggior rilevanza" tutte le aree che costituivano standard o spazi pubblici esistenti, trascurando di fatto il concetto di "MAGGIOR RILEVANZA", anche in questo caso travisando il significato degli atti di indirizzo.

Nella DCC n. 96/07 si propone di dichiarare accolte le osservazioni che criticano in tal senso il PAT adottato, prevedendo una modificazione normativa che:

- riconduce le aree evidenziate nella tav. 4 del PAT nell'ambito generale dell'urbanizzazione consolidata e della sua disciplina, demandando al PI la distinzione tra servizi effettivamente strategici su scala territoriale e non;
- introduce la possibilità per il P.I. di ridefinire il perimetro e l'ubicazione di tali aree, nell'ambito generale della disciplina delle *zone a tessuto insediativo consolidato*.

L'accoglimento di dette osservazioni (come puntualmente descritto nel tabulato relativo), che demanda al PI un approfondimento sulle effettive caratteristiche degli ambiti individuati dal PAT come "servizi di interesse comune di maggior rilevanza", garantisce nel contempo sia l'assolvimento dei compiti riservati al PAT dalla LR 11/04, sia la riserva al Piano degli Interventi degli approfondimenti progettuali a quest'ultimo spettanti con una valutazione più puntuale delle aree a servizi e relative funzioni assegnate.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

E' consentita l'adozione di varianti al PAT, conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti coordinando le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004

OSSERVAZIONI /CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONI CONTRO DEDOTTE CON DCC 34/2007

Le osservazioni presentate fino al 10.02.2007 sono state così catalogate:

- a) Osservazioni accoglibili e parzialmente accoglibili (Gruppo 1);
- b) Osservazioni non accoglibili per i motivi indicati dal punto 1 al punto 13 del Fascicolo 3 (Gruppo 2);
- c) Osservazioni non accoglibili per i motivi indicati ai punti 14 e 15 Fascicolo 3 (Gruppo 3);
- d) Osservazioni non pertinenti per i motivi indicati nel Fascicolo 3 (Gruppo 4);
- e) Osservazioni nn. 1029 e 1030.

OSSERVAZIONI CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO E DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Questo gruppo comprende **569** osservazioni che possono essere raggruppate in tre sottogruppi:

1 - il primo comprendente le **373** istanze riguardanti i tracciati della **Tangenziale Ovest e l'Alta Capacità ferroviaria**. Tutte le osservazioni chiedono un nuovo tracciato per evitare l'interferenza di quello previsto con molti insediamenti esistenti, sia residenziali che produttivi. In alcuni casi il tracciato si sovrappone totalmente all'edificato facendo intravedere la futura demolizione in caso di realizzazione dell'opera. Se ne propone l'accoglimento con l'inserimento del tracciato originario in quanto corrispondente al tracciato PAQE. Si chiede comunque, a seguito di adeguati studi di approfondimento e di concerto con la provincia e la regione, lo spostamento più a Ovest possibile sia della strada di gronda che dell'alta capacità.

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per tale categoria di osservazioni si conferma comunque l'accoglimento. Si sottolinea tuttavia che la viabilità di progetto individuata dal PAT, con la proposta di accoglimento di alcune osservazioni fuori termine avvenuta con la DCC n. 96/07, viene modificata in vettori di collegamento, demandando al PI la precisa individuazione dei nuovi tracciati viari.

Pertanto tali osservazioni (il numero va rilevato sul tabulato allegato) sono **accolte**.

2 - Il secondo comprende **196** osservazioni di **carattere generale e alcune anche sulle NTA**. Sono osservazioni di tipo puntuale che non mettono mai in discussione i principi informativi o le grandi scelte del PAT. Riguardano invece aree e problematiche specifiche sui più diversi aspetti del piano. Si è scelto di dare riscontro positivo a quelle osservazioni che davano un contributo migliorativo, anche normativo, alle scelte e ai tematismi trattati dal PAT la scelta, ai fini di un eventuale accoglimento, è stata quella di valutare le proposte in relazione al loro apporto migliorativo e di coerenza con l'impianto generale del progetto. Di questo blocco 84 osservazioni sono state totalmente accolte mentre di 64 si propone un parziale accoglimento.

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per tale categoria di osservazioni si conferma comunque l'accoglimento. Pertanto tali osservazioni (il numero va rilevato sul tabulato allegato) sono **accolte**.

3 - Infine rimane il gruppo di **49** osservazioni che hanno evidenziato la presenza di **errori grafici**. Le modifiche proposte riguardano solo gli elaborati grafici e si dividono in ugual misura sulle quattro tavole in quanto, spesso, una imperfezione su una tavola si ripercuote sulle altre imponendo una correzione a cascata. Gli errori commessi riguardano generalmente imperfezioni nelle perimetrazioni o nelle campiture delle zone e di frequente anche ad incongruenze derivanti dalla trasposizione errata di files diversi.

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per tale categoria di osservazioni si conferma comunque l'accoglimento. Pertanto tali osservazioni (il numero va rilevato sul tabulato allegato) **sono accolte**.

Per le osservazioni:

n. 40-235-263-524-629-637-1002-1019 si sottolinea che le infrastrutture oggetto di osservazione con la proposta di accoglimento di alcune osservazioni fuori termine avvenuta con la DCC n. 96/07, è stato modificato in vettori di collegamento, demandando al PI la precisa individuazione dei nuovi tracciati viari.

n. 11 si sottolinea che la proposta di accoglimento riguarda un ampliamento dell'Ambito di urbanizzazione consolidata che a seguito dell'accoglimento di osservazioni controdedotte successivamente diviene Area strategica per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud. Tali aree sono comunque comprese nell' dell'Ambito di urbanizzazione consolidata. Pertanto l'osservazione rimane accolta con la suddetta precisazione.

n. 557 con l'accoglimento delle osservazione fuori termine n. 1068 1073 1090 così come controdedotte con la DCC n. 96/07, annulla la presente proposta di accoglimento. Pertanto l'osservazione n. 557 è respinta.

n. 147 l'osservazione riguardava un aspetto specifico dell'ambito dell'innovazione che alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine va riferita alla nuova formulazione dell'articolo 56 relativo e cartografata nella tavola 4. Si è rilevato tuttavia che nel testo delle NTA allegato alla DCC n. 96/07 l'art. 56 non riporta un adeguato recepimento dell'osservazione n. 147. Si ritiene pertanto necessaria l'integrazione delle NTA inserendo nelle direttive dell'art. 56 il seguente punto "56.03 - All'interno dell'Ambito dell'innovazione dovrà essere individuata una fascia di rispetto piantumata lungo l'autostrada di 100 ml"

n. 704 alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine tale osservazione diventa ininfluente in quanto è integralmente riformulato l'art. 62 ora articolo 61

OSSERVAZIONI CON PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO

Motivazioni generali delle controdeduzioni

Le osservazioni con proposta di non accoglimento sono risultate 284. Esse si riferiscono a quelle richieste, puntuali o generali, che sono finalizzate in genere ad ottenere maggiori possibilità di intervento o sono in aperto contrasto con le scelte urbanistiche di base del PAT. Queste osservazioni sono state raggruppate in 13 gruppi omogenei aventi cioè lo stesso oggetto o lo stesso tematismo della richiesta.

I gruppi sono:

1) Ampliamento del perimetro del limite fisico alla nuova edificazione in zona di tutela naturalistico ambientale

Le osservazioni si riferiscono a richieste di ampliamento del Limite Fisico alla Nuova Edificazione (art. 51 NTA) ricadenti in zona di Tutela Naturalistico Ambientale (art. 60E NTA), corrispondente a buona parte del territorio collinare caratterizzata dal forte pregio ambientale e l'elevata naturalità delle aree. Le osservazioni, di carattere meramente privatistico, tendono a rendere edificabili tali aree per funzioni residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili in quanto contrastano con i principi informativi del PAT, sulla sostenibilità delle scelte di piano, che hanno portato al riconoscimento di un sistema urbano

riconducibile al modello di "città compatta" e alla salvaguardia degli ambiti naturalistici (collinari).

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 105 – 159 – 327 – 437 – 650 – 675 – 682 – 780 – 781 – 879

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per tale categoria di osservazioni si conferma comunque il parere negativo poiché le modifiche richieste sono in contrasto con la tutela delle aree di valenza naturalistico ambientale. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

2) Ampliamento del perimetro del limite fisico alla nuova edificazione in zona agricola di ammortizzazione

Le osservazioni si riferiscono a richieste di ampliamento del Limite Fisico alla Nuova Edificazione (art. 51 NTA) in zone Agricole di Ammortizzazione e Transizione (art.62 NTA). Tali zone costituiscono una fascia di territorio rurale posta lungo il perimetro della città e disegnano una sorta di cintura verde a protezione della città con funzioni di filtro nei confronti delle aree agricole. Le osservazioni, di carattere meramente privatistico, tendono a rendere edificabili tali aree per funzioni residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili in quanto contrastano con la scelta progettuale operata dal PAT tesa, per quanto concerne le aree agricole, alla ricomposizione del passaggio rurale e alla demarcazione dei limiti dell'ambito urbano della città futura.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 29 – 38 – 103 – 193 – 227 – 231 – 258 – 259 – 262 – 283 – 284 – 285 - 288 – 289 – 451 – 513 – 514 - 564(p) – 569 – 607 – 609 – 612 – 624 – 678 – 679 – 693(p) – 696 – 800 – 816 - 940(p) – 987

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il giudizio di non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

3) Ampliamento del perimetro del limite fisico alla nuova edificazione in zona agricola

Le osservazioni si riferiscono a richieste di ampliamento del limite fisico alla nuova edificazione in zona agricola.

Le osservazioni, di carattere meramente privatistico tendono a rendere edificabili tali aree per funzioni residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili in quanto contrastano con i principi informativi del PAT relativi al sistema della città compatta e della salvaguardia delle risorse non più riproducibili come il suolo ineditato.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n.. 87 – 88 – 100 – 134 – 146 - 282 – 315 – 433 – 461 – 520 – 572 – 578 – 593 - 606 – 608 – 610 – 613 – 618 – 627 – 632 – 635 – 647 – 649 – 694 – 695 – 698 – 821 – 837 – 893 – 895 – 902 – 903 – 905 – 911 – 949 – 954 – 978 - 1015 – 1016 – 1030

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che

potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

4) Ampliamento del perimetro del limite fisico alla nuova edificazione nell'ambito dei Parchi dell'Adige

Le osservazioni si riferiscono a richieste di ampliamento del Limite Fisico alla Nuova Edificazione (art. 51 NTA) in ambiti Parchi dell' Adige sud e nord

Le osservazioni, di carattere meramente privatistico, tendono a rendere edificabili tali aree per funzioni residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili in quanto contrastano con la scelta strategica del Pat di prevede un sistema di grandi parchi territoriali (Parchi Adige Nord – Sud e Parco delle Mura Magistrali), che formano un continuo verde che attraversa l'intero territorio comunale connettendo le varie parti del tessuto urbano. Gli ambito dei parchi fluviali sono aree di grande valore naturalistico nelle quali sono state individuate anche due Siti di Interesse Comunitario a protezione speciale. Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 131 - 436 – 576 - 605 – 625 – 680 – 832 – 838 – 892 – 1022

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n.96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per tale categoria di osservazioni si conferma comunque il parere negativo poiché le modifiche richieste sono in contrasto con la tutela degli ambiti dei parchi dell'Adige. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

5) Ampliamento e/o riconoscimento di ambiti di urbanizzazione consolidata

Le osservazioni si riferiscono a richieste di ampliamento di ambiti che già il PAT individua come Ambiti di Città Consolidata (art.50 NTA) o al riconoscimento di altri ambiti.

Le osservazioni, di carattere meramente privatistico, riguardano aree che non presentano una consistenza edificata tale da poter essere considerate aree urbane. Si tratta per lo più di piccoli nuclei sparsi composti da poche case, edifici isolati e in alcuni casi di aree completamente inedificate..

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

N. 34 – 46 – 48 – 268 – 273 – 280 – 341 – 475 – 502 – 512 – 522 - 538 – 545 – 548 – 550 – 552 – 567 – 568 – 571 – 579 – 594 – 603 – 604 – 617 – 630 – 665 – 667 - 754 – 756 - 792(p) - 856 - 865 – 869 – 870 – 871 – 884 – 946 – 1013

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

6) Richieste di nuova edificazione fuori limiti SAU

Le osservazioni si riferiscono a richieste di zonizzazione di parti di territorio libero: agricolo, di tutela naturalistica ambientale, agricolo di ammortizzazione o a parco, lontani dal limite fisico della nuova edificazione.

Le osservazioni, di carattere meramente privatistico, tendono a rendere edificabili tali aree per funzioni per lo più residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili in quanto esterne al perimetro fisico della nuova edificazione (art. 51 NTA) ed eccedono la quantità di superficie agricola trasformabile determinata secondo le modalità della L.R. 11/04 sulla base della SAU. La superficie massima trasformabile, determinata secondo questi dettami, è già stata impegnata in sede di elaborazione del PAT e riservata nell'ambito del limite fisico della città entro il quale dovranno trovare collocazione la nuova edificazione e i servizi relativi.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 216 – 277 – 279 – 291 – 318 – 430 – 431 – 432 – 500 – 542 – 658 – 801 - 811 – 812 - 813 – 814 – 824 – 828 – 840 – 844 – 845 – 846 – 847 – 848 – 849 – 850 – 852 – 981 – 983 – 985 – 989 – 1008 - 1014

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Infatti, la quantità di SAU trasformabile, pur essendo determinata in termini assoluti dal PAT, con la proposta di accoglimento di alcune osservazioni fuori termine avvenuta con la DCC n. 96/07, non viene più localizzata come nel PAT adottato, ma correttamente demandata al PI. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

7) parcheggi per camper fuori dai parcheggi scambiatori

Le osservazioni si riferiscono a richieste di localizzazione di parcheggi da riservare a camper.

Non si ritengono accoglibili in quanto la scelta operata dal PAT è quella di collocare i parcheggi per tali attrezzature all'interno dei parcheggi scambiatori posti nei pressi dei caselli autostradali, quindi direttamente collegati alla grande viabilità e ai parcheggi scambiatori.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 2 – 293 – 455 – 549 – 565 – 577 – 917 – 959

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

8) Diversa destinazione di aree già pianificate

Le osservazioni si riferiscono a richieste di variare la zonizzazione di parti di territorio libero agricolo, di tutela naturalistica ambientale, agricolo di ammortizzazione o a parco

Le osservazioni, di carattere meramente privatistico tendono a chiedere funzioni edificabili per lo più residenziali o artigianali.

Non si ritengono accoglibili per quanto già detto per i punti precedenti relativamente alla salvaguardia del suolo libero. Quelle che chiedono la trasformazione da altro a zona agricola sono ininfluenti in quanto le destinazioni previste non impediscono lo svolgimento dell'attività agricola.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 225 – 481 – 506 – 508 – 519 (p) - 611 – 654 – 655 – 715 – 718 – 725 – 790 – 791 – 802 - 806 – 807 - 950

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che per quanto riguarda le osservazioni relative ad aree a margine del tessuto consolidato, il non accoglimento non costituisce pregiudizio per un diverso utilizzo che potrà essere deciso dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

9) Viabilità

Le osservazioni aventi questo oggetto, diverse dalle 373 accolte, sono:

n. 64 - 166 - 478 - 833 - 834 - 881

Altre, N. 220 - 224 - 326 - 435 - 566 - 643 - 719 - 721 - 1000 - 591

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si sottolinea tuttavia che la viabilità di progetto individuata dal PAT, con la proposta di accoglimento di alcune osservazioni fuori termine avvenuta con la DCC n. 96/07, viene modificata in vettori di collegamento, demandando al PI la precisa individuazione dei nuovi tracciati viari. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

10) Eliminazione fasce di rispetto

Le osservazioni si riferiscono a richieste di stralcio delle fasce di rispetto derivanti dalla presenza di infrastrutture o impianti tecnologici.

Non si ritengono accoglibili in quanto trattasi di aree da salvaguardare o limitare dall'edificazione per effetto di vincoli sovraordinati per le specifiche materie: strade, impianti idrici, cimiteri ecc.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

N. stradale 132 - 317 - 516 - 720 - 809 - 866 - 886 - 991 - 653 idrografica - 511(p)
cimiteriale

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

11) Piste ciclabili

Le osservazioni si riferiscono a richieste di inserimento di nuove piste ciclabili oltre a quelle già previste dal PAT.

Non si ritengono accoglibili in quanto già il PAT riporta tutte le piste previste nel PUT e da altri studi specifici di settore. Ulteriori previsioni potranno essere prese in considerazione con il Piano degli Interventi.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 338

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

12) Centri storici minori

Le osservazioni si riferiscono a richieste di stralcio di parti di edificato dal perimetro dei centri storici minori previsti dal PAT. Si richiede cioè una diversa perimetrazione di queste zone ad elevata tutela facendo ricadere le parti escluse negli ambiti meno vincolanti della Città Consolidata (art. 51 NTA).

Non si ritengono accoglibili in quanto in contrasto con il criterio di salvaguardia dell'edilizia minore identificata con i Centri Storici Minori. La loro identificazione è riportata anche nella tavola delle invariati quale elemento caratteristico del territorio e risorsa di natura ambientale architettonica da salvaguardare.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

N. 300(p) - 518 - 712 - 1003 - 1006

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Si

sottolinea tuttavia che il non accoglimento non costituisce pregiudizio per una più puntuale e precisa determinazione in merito alle perimetrazioni dei centri storici minori che potrà essere definita dal PI nell'ambito delle competenze ad esso riservate. Tali osservazioni sono **respinte**.

13) Corti rurali

Le osservazioni si riferiscono a richieste di riconoscimento di corti rurali di piccoli nuclei esistenti

Non si ritengono accoglibili in quanto si tratta di edifici che hanno perso o non presentano le caratteristiche tipologiche e morfologiche della corte rurale oppure fanno ormai parte integrante dell'ambito della città consolidata.

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 601 – 842

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Tali osservazioni sono **respinte**.

14) NTA

Le osservazioni aventi questo oggetto sono:

n. 477 - 556(p) – 558 - 560 – 581 - 787 – 788 – 789 - 961 – 990

Per le motivazioni si rimanda al tabulato in allegato

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Tali osservazioni sono **respinte**.

15) Altre Osservazioni

In questo gruppo sono riportate tutte le osservazioni che non hanno per oggetto gli argomenti dei punti precedenti. Si tratta di istanze che riguardano o problematiche specifiche oppure questioni di carattere generale. Sono state inserite anche tutte le osservazioni che pongono contemporaneamente molte questioni che non è possibile riassumere nella trattazione di un unico argomento; sono osservazioni generalmente presentate dagli ordini professionali, dalle organizzazioni di categoria, e dalle associazioni.

n. 9 – 36 – 136 – 160 – 261 – 286 – 320 – 335 – 434 – 479 – 487 – 504 – 505 – 507 – 517 – 523 – 554 – 574 – 575 – 583 – 614 – 619 – 620 – 621 – 674 – 677 – 692 – 710 – 711 – 785 – 786 – 818 – 826 – 827 – 851 – 853 – 882 – 885 – 898 – 908 – 910 – 914 – 955 – 992 – 999 - 1027

Per le motivazioni si rimanda al tabulato in allegato

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma il non accoglimento. Tali osservazioni sono **respinte**. Per quanto riguarda **l'osservazione n. 898**, alla luce dei criteri adottati con DCC 96/07 l'oggetto della richiesta nelle "Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud" (art. 54 delle NTA). Pertanto l'osservazione 898 è implicitamente **accolta**.

OSSERVAZIONI CONSIDERATE NON PERTINENTI

Un numero consistente di osservazioni, esattamente **177** si riferisce a richieste puntuali e di dettaglio che sono state valutate non pertinenti con lo strumento di pianificazione strategica qual'è il PAT, in quanto si riferiscono a scelte ad una scala di dettaglio specifica del Piano degli Interventi. Sono richieste infatti che trattano la possibilità di ottenere nuove zonizzazioni di aree generalmente ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e della città consolidata. Di tali osservazioni, proprio per il loro carattere di dettaglio, si terrà conto nella successiva fase di redazione del Piano degli Interventi.

N. 4-8-10-12-37-43-86-87-90-91-92-101-135-137-185-190-217-218-219-221-222-226-254-264-271-278290-296-310-316-319-328-329-336-337-339-342-471-474-485-486-489-492-494-496-498-499-501-509-510-529-531-532-534-536-537-539-540-541-543-544-547-555-559-562-563-570-573-580-582-584-585-587-588-589-592-597-598-599-615-616-631-633-636-638-639-641-646-651-663-664-672-676-681-683-684-689-690-700-702-706-707-708-709-713-714-716-717-722-723-726-727-728-729-751-752-753-755-784-793-803-805-815-822-825-829-830-831-839-841-843-854-858-859-860-861-863-868-880-883-889-890-891-894-896-897-920-921-931-932-933-934-935-936-937-939-947-948-951-952-953-956-957-958-960-969-970-979-984-986-988-996-997-1010-1012-1017-1024-1026.

Per le motivazioni si rimanda al tabulato in allegato.

PARERE REGIONE

Anche alla luce dei criteri adottati nella delibera n. 96/07 di controdeduzione alle osservazioni fuori termine, per la suddetta categoria di osservazioni, si conferma la valutazione delle stesse come **non pertinenti** in quanto si riferiscono ad una scala di dettaglio specifica del PI.

Si sottolinea tuttavia che per **l'osservazione n. 1012**, pur demandando al PI il dettaglio della pianificazione, dato il tipo di attività ludico-sportiva che comporta inquinamento acustico, la localizzazione richiesta è da considerarsi congrua e compatibile con le previsioni del PAT. Per attività di tale tipo risulta infatti più corretta una collocazione esterna ai centri abitati in modo da evitare interferenze con le funzioni residenziali dati gli elevati livelli di rumorosità che tali strutture sportive comportano.

Stante le considerazioni sopra esposte si ritiene necessario considerare l'osservazione n. 1012 meritevole di parziale accoglimento rinviando comunque al PI l'effettiva definizione dell'area da inserire. Non si concorda con il parere espresso dal Consiglio Comunale e **pertanto tale osservazione è parzialmente accolta.**

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DCC 96/2007

L'esame delle **97 osservazioni** pervenute successivamente la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34/07 ha portato alla individuazione di quattro gruppi di giudizio.

19 osservazioni si ritengono "accoglibili".

10 osservazioni si ritengono "accoglibili solo parzialmente".

6 osservazioni si ritengono "non accoglibili".

62 osservazioni si ritengono "non pertinenti".

Le osservazioni affrontano diverse tematiche di ordine generale, metodologico e di merito su alcuni specifici temi dando atto che le controdeduzioni approvate con DCC n. 96/2007, qualora necessario prevalgono e comportano l'automatica revisione delle precedenti contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 34/2007.

Per quanto riguarda gli aspetti generali di ordine metodologico, sono state affrontate alcune questioni che pur non riguardando direttamente aspetti attinenti alla concreta organizzazione urbanistica del territorio ne influenzano le modalità espressive. In particolare con le osservazioni vengono sottolineati i distinti ambiti di interesse che, in conformità al dettato normativo regionale, costituiscono gli specifici ambiti che il doppio livello di pianificazione (PAT

e PI) intende demarcare. Ritenendo condivisibile la sostanza di queste osservazioni, le proposte di accoglimento, pur confermando i principi contenuti nella relazione tecnica, la integrano, precisando i due livelli di Pianificazione PAT - PI. Le proposte evidenziano e confermano le scelte urbanistiche che stanno alla base della scelta strategica della cosiddetta "citta' compatta", rappresentata dalla "citta' consolidata" le cui principali direttrici di espansione sono rappresentate dalle aree residuali periurbane" poste ai suoi margini e sono volte a superare l'eccessiva rigidita' derivante dai limiti fisici alla nuova edificazione precedentemente individuati, rimandando al Piano degli Interventi le scelte operative di precisa localizzazione con assegnazione delle destinazioni d'uso e i pesi insediativi, in conformita' ai contenuti del PAT.

La proposta di accoglimento, di tali osservazioni, tendente a rimuovere, di fatto, l'eccessiva rigidita' dello strumento di primo livello, il quale, si appropriava di contenuti eccedenti la portata dell'art. 13 della L.R. n. 11/04. In altre parole sembra piu' rispettoso dell'impianto normativo della legge regionale confermare per quella che viene indicata come delimitazione fisica alla nuova edificazione (la linea rossa perimetrale della tav. 4 di cui alle deliberazione del Consiglio Comunale n. 15/06 e n. 34/07) una natura fisica finalizzata alla tutela delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e integrita' fondiaria del territorio, tutele piu' consone allo strumento (il PAT), rimandando poi alla sua sede naturale (vedasi disposto di cui all'art. 17 della L.R. n. 11/04), quella del PI, la concreta e puntuale individuazione degli ambiti in cui non e' consentita la nuova edificazione. Se cosi' precisato, il limite assolve in pieno alla sua funzione, che e' quella di salvaguardare l'identita' di pregio di alcune aree agricole. Spettera' quindi al PI, nella fase di attuazione delle scelte generali del PAT, individuare concretamente la delimitazione dell'edificazione e individuare e definire le specifiche aree di sviluppo o espansione della citta', in relazione ad una serie di elementi e valutazioni fattuali e puntuali, senza che cio' debba comportare variante al PAT. Parimenti, il tematismo relativo alla viabilita' di progetto riportato alla Tav. 4 e' stato rappresentato non piu' come "nuovi tracciati stradali" ma quale "direttrici vettoriali di collegamento" che rappresentano la nuova strategia viabilistica. Conformemente al disposto normativo regionale il Piano non introduce alcun vincolo. Sara' il P.I. a valutare e definire i nuovi tracciati e ad introdurre i conseguenti vincoli prevedendo anche sotto l'aspetto economico le eventuali reiterazioni connesse. Le proposte formulate a seguito della presentazione di alcune osservazioni hanno comportato integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione relative alle aree per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive. Riunendo in un solo articolo (art. 54) i contenuti degli artt. 53 e 54 di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 15/06 e n. 34/07 si e' meglio adeguato il Piano allo strumento sovraordinato (PAQE) estendendo l'ambito e le previsioni di riqualificazione alla Zai storica e alla zona del Basso Acquar. Il tematismo contenuto nella proposta non si limita quindi alla sola riqualificazione del cosiddetto Cardo Massimo, ma tutto l'ambito cosi' individuato con contestuale rivalutazione del ruolo della Fiera. Da ultimo le proposte formulate a seguito di specifiche osservazioni riguardanti il tematismo delle zone produttive fuori zona permettono coerentemente con gli indirizzi contenuti nell'accordo con la Provincia gli ampliamenti previsti in sede di adozione e controdeduzione della variante n. 276 attualmente in attesa dell'approvazione Regionale.

Le 19 osservazioni delle quali **si propone l'Accoglimento** sono:

1035 -1036 -1041 – 1059 -1068 -1073 -1075 -1087 -1090 -1092 -1106 -1107 -1109 – 1110 - 1121 – 1122 – 1123 – 1125 – 1126.

Le 6 osservazioni delle quali **si propone il Non Accoglimento** sono:

1032 -1034 -1042 -1048 -1054 -1074.

Le 10 osservazioni delle quali **si propone l'Accoglimento Parziale** sono :

1056 -1079 - 1081 – 1093 – 1101 - 1108 – 1113 - 1116 - 1117– 1127.

Le 62 osservazioni che **si ritengono Non Pertinenti** sono:

1031 – 1033 – 1037 – 1038 – 1039 – 1040 – 1043 – 1044 – 1045 – 1046 – 1047 – 1049 – 1050 – 1051 – 1052 – 1053 – 1055 – 1057 – 1058 – 1060 – 1161 -1062 – 1063 – 1064 –

1065 – 1066 – 1067 – 1069 – 1070 – 1071 – 1072 – 1076 – 1077 – 1078 – 1080 – 1082 – 1083 – 1084 – 1085 – 1086 – 1088 – 1089 – 1091 – 1094 – 1095 – 1096 – 1097 – 1098 – 1099 – 1100 – 1102 – 1103 – 1104 – 1105 – 1111 – 1112 – 1114 – 1115 – 1118 – 1119 – 1120 – 1124.

Per le motivazioni si rimanda al tabulato in allegato.

PARERE REGIONE

Si condivide il parere espresso dal Consiglio Comunale con DCC n. 96/07, pertanto, in merito alle osservazioni controdedotte con la succitata delibera si decide che

Sono **accolte** le osservazioni:

1035 -1036 -1041 – 1059 -1068 -1073 -1075 -1087 -1090 -1092 -1106 -1107 -1109 – 1110 - 1121 – 1122 – 1123 – 1125 – 1126.

Sono **respinte** le osservazioni:

1032 -1034 -1042 -1048 -1054 -1074.

Sono **parzialmente accolte** le osservazioni:

1056 -1079 - 1081 – 1093 – 1101 - 1108 – 1113 - 1116 - 1117– 1127.

Sono valutate **non pertinenti** le osservazioni:

1031 – 1033 – 1037 – 1038 – 1039 – 1040 – 1043 – 1044 – 1045 – 1046 – 1047 – 1049 – 1050 – 1051 – 1052 – 1053 – 1055 – 1057 – 1058 – 1060 – 1161 -1062 – 1063 – 1064 – 1065 – 1066 – 1067 – 1069 – 1070 – 1071 – 1072 – 1076 – 1077 – 1078 – 1080 – 1082 – 1083 – 1084 – 1085 – 1086 – 1088 – 1089 – 1091 – 1094 – 1095 – 1096 – 1097 – 1098 – 1099 – 1100 – 1102 - 1103 – 1104 – 1105 – 1111 – 1112 - 1114 – 1115 – 1118 – 1119 – 1120 – 1124.

CONCLUSIONI

L'apporto collaborativo delle osservazioni, in particolare delle ultime pervenute fuori termine, è stato essenziale per lo sviluppo e l'adeguamento delle scelte progettuali del PAT, confermando la validità del percorso specifico dei procedimenti urbanistici, articolato nelle fasi distinte di adozione, pubblicazione, osservazione, controdeduzione e approvazione.

Sono stati recepiti i suggerimenti più validi, sviluppate le analisi che apparivano incomplete, approfondite le tematiche del progetto che non erano adeguatamente formulate negli elaborati normativi e cartografici, sempre nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal Consiglio Comunale nel Documento Preliminare.

Fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione"

con le seguenti modifiche:

Le modifiche che si ritiene di introdurre riguardano essenzialmente delle incongruenze normative rispetto a disposizioni di legge o precisazioni di natura progettuale soprattutto finalizzate ad un maggior chiarimento delle norme del P.A.T. in rapporto al P.I.

Art. 4 Beni paesistici i cui all'art. 134 del D.Lgs 42/04

Al punto 4.06 sostituire la parola "indicativo" con "orientativo"

Art. 43 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Al punto 43.05 dopo "..., il PI può prevedere" stralciare da "la loro monetizzazione ... di riferimento" e sostituire con "anche altre forme di compensazione con aree destinate a servizi esterne all'ATO di riferimento."

Al punto 43.11, dopo "Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del PI dei valori differenziali da" stralciare "monetizzare" e sostituire con "utilizzare con altre forme di compensazione"

Al punto 43.12, alla fine aggiungere " Il Comune gestirà quanto acquisito nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente. Sarà facoltà del Comune destinare le quote di plusvalenza alla realizzazione di opere pubbliche con progetto approvato e inserite nel Programma Triennale delle opere pubbliche, convogliandole in appositi capitoli di bilancio destinati alla realizzazione delle stesse."

Al punto 43.17 dopo "... specifici" stralciare "la monetizzazione sostitutiva" e sostituire con "altre forme di compensazione"

Al punto 43.20 dopo "... che si intende realizzare, o" stralciare "la monetizzazione" e sostituire con "con altre forme di compensazione"

Al punto 43.21 dopo "Resta ferma la possibilità per il PI di prevedere" stralciare "la monetizzazione sostitutiva" e sostituire con "altre forme di compensazione".

Art. 47 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

Punto 47.01 alla fine aggiungere:

"Sulla base delle analisi agronomiche condotte la superficie agricola utilizzata è pari a 129.635 chilometri quadrati, che corrispondono al 62.73% dell'estensione territoriale del comune.

Pertanto, poiché tale valore supera la soglia del 61.55%, fissata dalla Giunta regionale per gli ambiti di pianura, l'indice di trasformabilità da applicare alla SAU risulta pari al 40% del parametro regionale, e quindi pari a 1.30% (3.24 x 40%).

Di conseguenza, la SAU comunale che può risultare soggetta a trasformazione risulta pari a:

129.635.000 mq x 1.30% = 1.678.358 mq (167,8 ha). In conformità ai criteri evidenziati nella nota del Commissario Straordinario all'attuazione della riforma del governo del territorio n. 647842/57.09 del 19.11.2007 la quantità di SAU trasformabile dovrà essere verificata e aggiornata in sede di stesura del PI"

Art. 48 Dimensionamento insediativo e dei servizi

Al punto 48.11. stralciare "ricadenti" sino alla parole "dal PAT"

Art. 51 Aree residuali e periurbane

Alla fine aggiungere:

"PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more dell'applicazione del PI sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina transitoria di cui all'art. 48 della LR 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni"

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

Punto 79.01 Alla fine aggiungere "Hanno valore ed efficacia come PI le parti del PRG ricomprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dall'art. 50 e le parti di PRG definite dall'art. 47.02. Le parti del PRG vigente al di fuori di queste sono da considerarsi in contrasto con il PAT. Nelle more dell'applicazione del PI sono ammessi gli interventi previsti per le zone agricole dalla disciplina transitoria di cui all'art. 48 della LR 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni con i limiti relativi alle singole fattispecie dettati dalle prescrizioni e i vincoli del PAT."

Dall'art. 47 va stralciato il punto 47.03 e ricollocato alla fine dell'art. 42 con nuova numerazione 42.12.

Si sottolinea infine che:

- le osservazioni pervenute in Regione successivamente alla nota del 10 settembre 2007 di prot. 497791/57.00, non controdedotte dal Comune in quanto non presentate in tempo utile per essere esaminate nella D.C.C. n. 96 del 30.11.2007, sono da ritenersi non esaminabili perché irrivalenti;

- come previsto dalla LR 11/04, è stata sentita la Provincia di Verona che ha dato le indicazioni esplicitate nella deliberazione di Giunta n. 273 del 13.12.2007 che è stata acquisita in sede di VTR, con la precisazione che le prescrizioni in esso contenute devono intendersi come meri suggerimenti di concertazione. In particolare, per quanto riguarda le zone commerciali l'osservazione non sottende un accordo formale tra il Comune di Verona e i Comuni limitrofi, viceversa deve essere inteso come un auspicabile e condivisibile invito ad un'attenta verifica in conformità alle leggi sul commercio e alla pianificazione sovraordinata;

- gli strumenti urbanistici in variante al PRG in itinere vengono restituiti al Comune per soprappiù incompetenza della Regione a seguito dell'approvazione PAT. La compatibilità con il PAT di detti strumenti urbanistici dovrà essere accertata dal Comune in sede di chiusura dei procedimenti mediante Delibera di Consiglio Comunale di approvazione degli stessi.

Vista

- la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;
- la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona (VR) , descritto in premessa, sia da approvare con le modifiche contenute nelle considerazioni del presente parere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004 e come composto da:

- 1) Norme Tecniche Di Attuazione;
- 2) All. A alle NTA- Ambiti Territoriali Omogenei ATO;
- 3) All. B alle NTA- Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo;
- 4) All. C alle NTA- Criteri ed indicazioni metodologiche per gli interventi edilizi nei centri storici che definiscono direttive, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche, ed agli ambiti omogenei del territorio;
- 5) Tav. n. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (n. 4 elaborati);
- 6) Tav. n. 2 Carta delle invarianti (n. 4 elaborati);
- 7) Tav. n. 3 Carta delle fragilità' (n. 4 elaborati);
- 8) Tav. n. 4 Carta della trasformabilità (n. 4 elaborati);
- 9) Tav. n. 4/A Carta della trasformabilità' – centro storico (n. 1 elaborato);
- 10) Tav. n. 4/B Carta della trasformabilità' – centri storici minori (n. 1 elaborato);
- 11) Valutazione Ambientale Strategica – VAS (rapporto ambientale, rapporto ambientale/integrazioni, n. 1 tav. uso attuale del territorio, n. 5 tav. inerenti le ragionevoli alternative riferite ai sistemi mobilità).

Si allegano parere Commissione Regionale per la V.A.S. n. 94 del 06.12.2007 e deliberazione della Giunta Provinciale di Verona n. 273 del 13.12.2007.

Va infine specificato che le considerazioni sopra riportate in merito alle osservazioni costituiscono una mera sintesi descrittiva dei contenuti e delle decisioni in merito alle stesse. Pertanto, per quanto riguarda le decisioni sulle singole osservazioni, si deve fare riferimento esclusivamente al tabulato allegato.

Il Comune è incaricato della correzione degli elaborati conseguentemente alle modifiche e all'accoglimento delle osservazioni.

Vanno visti n. 30 elaborati.