

## PIANO DI AREA QUADRANTE EUROPA "VARIANTE N. 5"

Direzione Pianificazione Territoriale

### ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

Con modifiche ed integrazioni



0fbed72b



**Luca Zaia**  
Presidente della Regione del Veneto

**Cristiano Corazzari**  
Assessore al territorio, cultura e sicurezza della  
Regione del Veneto

**Regione del Veneto**

**Nicola Dell'Acqua**  
Area Tutela e Sviluppo del Territorio

**Salvina Sist**  
Direzione Pianificazione Territoriale

**Franco Alberti**  
U.O. Pianificazione Territoriale Strategica e Cartografia

**Luigi Masia**  
Direzione Commissioni Valutazioni

**Corrado Soccorso**  
Commissioni VAS VINCA NUVV

**Ufficio di Piano**

Documento Preliminare, *Elaborazioni di Piano,*  
*Aggiornamenti contenuti territoriali*

**Alberto Miotto, Andrea Bonato, Eddi Dalla Betta**

*Attività di comunicazione e promozione territoriale*  
**Carla Spolaor**

Direzione Commissioni Valutazioni  
**Daniela Nalin, Matteo Turlon**

**Contributi specialistici**

Provincia di Verona  
**Carlo Poli, Paolo Malesani**

AGSM Verona  
**Fabio Venturi**

Supporto tecnico per la redazione VAS Rapporto  
Ambientale Preliminare  
**Marco Pietrobon**



0fbcd72b



**Regione Veneto/Regione Veneto**

Testo modificato a seguito di:

- aggiornamenti derivati da normative, piani e programmi e provvedimenti comunitari, nazionali e regionali;
- apporti collaborativi al Documento Preliminare;
- apporti collaborativi in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- refusi.

**Art. 30 Ecoborgo di Mezzacampagna**

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

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

C1 comparto ecoborgo Cà del Bisso;

C2 comparto ~~eco~~centro per la terza età;

C3 comparto riqualificazione paesaggistica ex seminario america latina.

**Direttive**

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

- a) prevede il recupero funzionale del complesso degli immobili presenti e della struttura esistente dell'ex seminario america latina, attraverso interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ricomposizione volumetrica anche mediante la demolizione dei manufatti costituenti elementi detrattori del paesaggio, secondo le indicazioni contenute nell'allegato L);
- b) prevede il restauro paesaggistico delle aree scoperte secondo le indicazioni contenute nell'allegato L) e idonee opere di mitigazione ambientale dell'elettrodotto che attraversa l'area anche prevedendone lo spostamento e/o l'interramento;
- c) definisce i raccordi con il sistema infrastrutturale e di trasporto metropolitano e le relazioni con i poli culturali, i servizi e la città;
- d) definisce un disegno urbano ed un sistema di spazi pubblici idonei ad aumentare l'integrazione sociale tra le diverse fasce di età della popolazione e la possibilità di spostamento in sicurezza delle persone con limitate capacità motorie;
- e) redige un prontuario tipologico edilizio per gli interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e nuova edificazione a basso consumo energetico ~~(30 — 50 kWh/m<sup>2</sup>a)~~ e ad alta accessibilità alle persone con limitate capacità motorie; **in conformità alla legislazione nazionale e regionale di settore vigente;**
- f) prevede per l'ambito individuato nell'allegato L) un indice volumetrico complessivo non superiore a 1,1 mc/mq, ed una quota di volumetria destinata a residenza non superiore al 60% della volumetria totale.

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



0fbcd72b



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

Prescrizioni e vincoli

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

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

La destinazione delle aree ricadenti all'interno dei comparti C1 C2 e C3 è unificata ed assume classificazione ZTO F strutture di assistenza alla terza età nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ~~attività commerciali e artigianali al minuto, residenza, attività turistico ricettive, attività direzionali, terapeutiche e sanitarie.~~

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

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

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



0fbcd72b



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

Indicazioni per il prontuario tipologico edilizio per gli interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e nuova edificazione a basso consumo energetico, definizione dei consumi energetici (riscaldamento) in (kWh/m<sup>2</sup>a):

- Edifici convenzionali non corrispondenti alle normative sul risparmio energetico 220-250 kWh/m<sup>2</sup>a;
- Edifici convenzionali corrispondenti alle più recenti normative 80-100 kWh/m<sup>2</sup>a;
- Edifici a basso consumo energetico 30-50 kWh/m<sup>2</sup>a;
- Edifici passivi < 15 kWh/m<sup>2</sup>a;
- Edifici a consumo energetico zero 0 kWh/m<sup>2</sup>a.

I requisiti degli edifici

Orientamento

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

Rapporto superficie/volume

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

Isolamento termico

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

Assenza di ponti termici

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

Impermeabilità dell'involucro

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

Finestre

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

Ventilazione controllata

Gli edifici energeticamente efficienti possiedono un impianto di ventilazione che controlla il ricambio d'aria che deve essere di almeno 30-36 m<sup>3</sup>/h e persona. Il ricambio d'aria deve essere regolabile individualmente: per esempio, in presenza di fumatori deve essere possibile aumentare la ventilazione. In certi casi la ventilazione può assumere anche la funzione del riscaldamento.



0fbed72b



#### Recupero di calore

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

#### Scambiatori di calore interrati

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

#### Riscaldamento

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

#### Collettori solari

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

#### Pannelli fotovoltaici

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

#### La progettazione

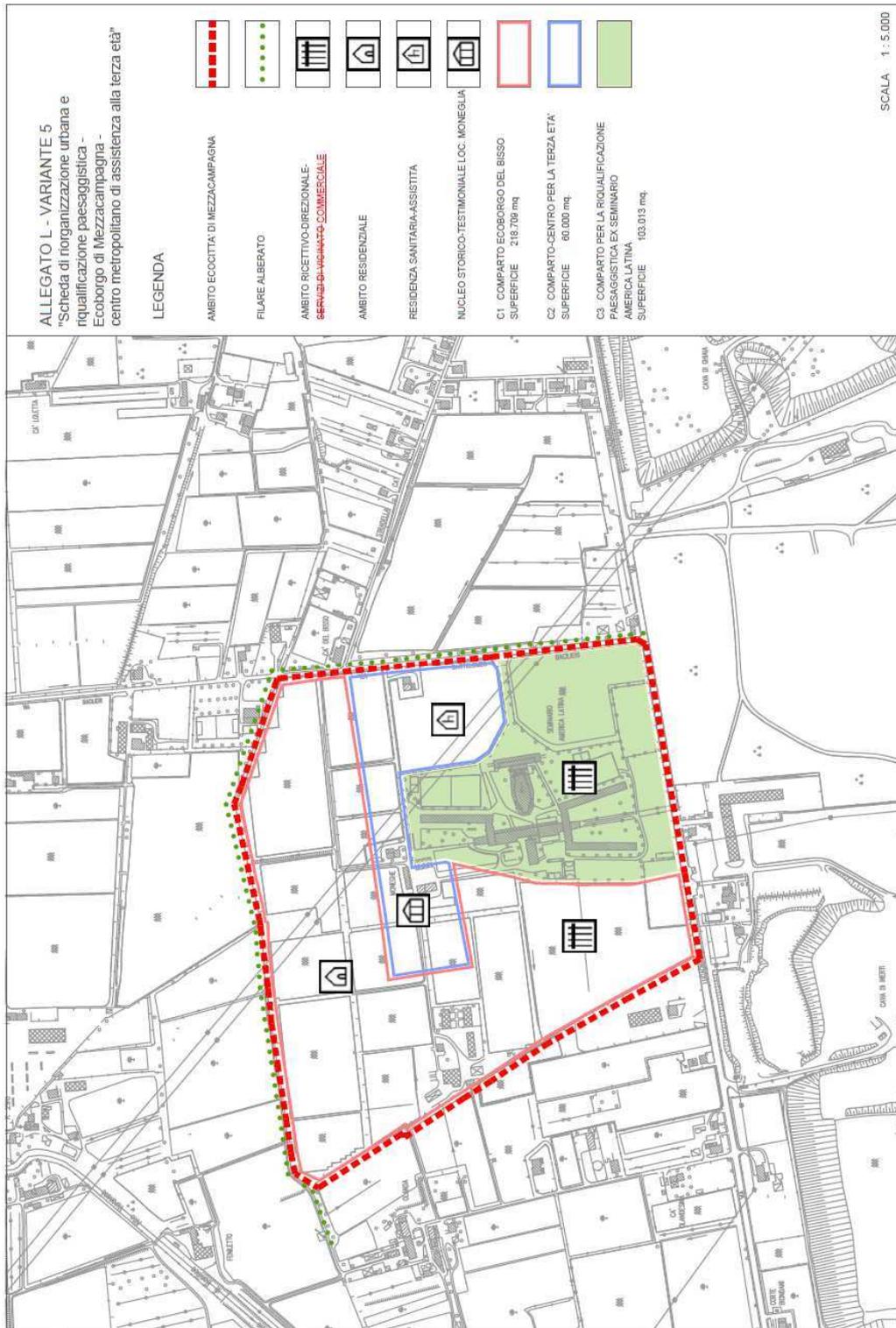
La costruzione di edifici ad alta efficienza energetica richiede una progettazione mirata ed accurata. La progettazione è quindi di tipo multidisciplinare e richiede la collaborazione di specialisti fin dall'inizio dei lavori. A supporto della progettazione esistono vari software che consentono il controllo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



0fbcd72b



Allegato L Riduzione



0fbed72b



**Articolo 49 Siti con impianti di ~~lavorazione~~ recupero e/o trattamento-smaltimento dei rifiuti.**

Nella tav. n. 2 del piano di area sono ~~individuati indicati gli siti con~~ impianti di ~~lavorazione~~ recupero e/o ~~trattamento~~ smaltimento dei rifiuti presenti alla data di adozione del piano.

Conformemente alla legislazione vigente il piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e speciali detta le disposizioni generali in materia di impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti.

**Direttive**

La Provincia, in relazione all'individuazione delle aree valutate come non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e/o smaltimento dei rifiuti di cui all'articolo 197 comma 1 lettera d) del D.Lgs 152/06, e di quanto stabilito nel piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e speciali, indica i criteri e/o ambiti nei quali è possibile la localizzazione degli impianti di ~~trattamento~~ recupero e/o smaltimento dei rifiuti.

I Comuni interessati, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, prevedono la localizzazione o rilocalizzazione degli impianti di ~~trattamento~~ recupero e/o smaltimento dei rifiuti e privilegiano i sistemi di raccolta differenziata e di recupero delle materie prime nel rispetto delle normative e dei piani di raccolta vigenti.

Nel caso di impianti di recupero e/o smaltimento dei rifiuti ~~discariche esistenti esaurite non più in esercizio e sulle quali sui~~ quali non sia stata prevista la riqualificazione ambientale, i Comuni in accordo con la Provincia, formulano indirizzi per il risanamento dell'area anche prevedendo il cambio della classificazione urbanistica della zona interessata.

In presenza di situazioni che generano insalubrità ambientale, promuovono idonee iniziative per rimuovere le cause di inquinamento.

Con riferimento alla discarica di Pescantina e all'impianto di ~~incenerimento~~ recupero di Ca' del Bue, ~~riportate indicati~~ nella tav. n. 2, i rispettivi Comuni, in accordo con la Provincia, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, in considerazione della rilevante incidenza degli impianti sulla qualità ambientale delle aree circostanti, indicano accorgimenti per la ~~mimetizzazione~~ riqualificazione paesaggistica e ambientale degli stessi ed eventuali soluzioni per il riequilibrio complessivo dell'ecosistema.

Per i siti dove sono ubicati gli impianti di cui al comma precedente, anche se non attivi, la Provincia assicura un monitoraggio costante periodico delle acque, dei suoli e dell'aria e controlla la regolarità delle stesse con riferimento ai disposti legislativi in materia.

**Prescrizioni e vincoli**

Nuovi impianti di ~~trattamento e recupero e/o~~ recupero e/o smaltimento dei rifiuti non possono essere ubicati ~~in fregio a~~ confine e all'interno:

- degli ambiti di interesse ~~naturalistico~~ paesistico-ambientale;
- delle zone ~~archeologiche di interesse archeologico;~~
- delle ~~aree di risorgiva e dei punti di presa dell'acqua potabile~~ acque potabili di risorgiva;
- ~~dell'ambito prioritario degli ambiti prioritari~~ della protezione del suolo.

Negli ambiti ricadenti all'interno dei Siti della Rete Natura 2000 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 118 delle "Misure di Conservazione per le Zone Speciali di Conservazione della Regione Biogeografica Continentale" di cui all'allegato B) della DGR n. 786 del 27 maggio 2016 e s.m.i. (nota n. 409751 24/09/2019)

~~E' fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano.~~



0fbcd72b



~~Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e realizzati in modo tale che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.~~

Le modifiche sostanziali (art.5 lettera I-bis del D.Lgs 152/06 e s.m.i.) di impianti di recupero o smaltimento rifiuti esistenti che necessitino di ripercorrere l'iter di approvazione/AIA, compreso il passaggio dalla comunicazione in regime semplificato (artt. 214-216 D.Lgs. 152/06 e s.m.i) all'autorizzazione in regime ordinario (art. 208 D.Lgs 152/06 e s.m.i), non possono essere assentite se ubicati nelle aree sensibili elencate nel presente articolo alle lettera b) e c), mentre nelle aree sensibili di cui alle lettere a) e d), sono soggetti ad una verifica in ambito di procedura VIA/assoggettabilità a VIA, ai sensi della lettera ag) dell'allegato III alla parte II del D.lsg. 152/06 e s.m.i. e del punto 7 lettere t) e u) dell'allegato IV alla parte II del D.lsg. 152/06 e s.m.i., con particolare attenzione agli impatti generati sulla matrice suolo ed acqua sotterranea.

E' fatto salvo quanto già legittimamente in esercizio alla data di adozione del presente piano, la continuazione della attività nei limiti di cui al comma precedente e la realizzazione di centri di raccolta comunali.



0fbcd72b

