

RELAZIONE PROGRAMMATICA

(comma 5, lettera a, art.17, LR 11/2004)



Sindaco
Flavio Tosi

**Vice Sindaco con delega
all'Urbanistica**
avv. Vito Giacino

Direttore Area Gestione del
Territorio
arch. Luciano Marchesini

Dirigente Coordinamento
Pianificazione Territoriale
arch. Mauro Grison

Dirigente Coordinamento
Progettazione Urbanistica
Qualità Urbana
arch. Paolo Boninsegna

**ADOTTATO con
D.C.C. nr. 59
del 08.09.2011**

INDICE

PARTE PRIMA

IL PROCESSO DI PIANO..... p. 7

Premessa

momenti amministrativi preliminari all'adozione

la fase di concertazione, consultazione e partecipazione

la partecipazione dei cittadini attraverso il questionario on – line

i bandi pubblici e le manifestazioni d'interesse

LA STRUTTURA DEL PIANO..... p. 14

disciplina regolativa

disciplina operativa

disciplina programmatica

il regolamento ed il registro dei crediti edilizi

I TEMI PROGETTUALI..... p. 17

il p. i. regolativo del territorio costruito e del territorio già pianificato

il piano di verona sud..... p. 18

Un Masterplan in progress

Una strategia concreta per Viale delle Nazioni/Viale del Lavoro

La nuova Città degli Eventi

Gli obiettivi della trasformazione e della riqualificazione urbana

I tre ambiti della trasformazione

La riqualificazione urbana dei quartieri

il piano del centro storico maggiore, minori e corti rurali..... p. 21

Approccio tecnico alla redazione del PI del sistema insediativo storico

Verifica e compatibilità del prg con il PAT

Finalità del piano

Rilievi in sito	
Il progetto di piano	
Disciplina urbanistica ed edilizia	
Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia	
Accordi pubblico-privato art. 6 l.r.11/2004	
Riepilogo	
il piano del territorio aperto	p. 31
Aspetti del paesaggio	
La rete ecologica	
il piano e le opere pubbliche	p. 35
Opere pubbliche nel piano operativo	
Opere pubbliche nel piano programmatico	
opere pubbliche programmatiche a livello circoscrizionale	
il piano della rete ciclabile	p. 39
Premesse ed analisi	
Il progetto	
i programmi complessi, i progetti speciali e i progetti strategici	p. 41
I programmi complessi e i progetti speciali	
Il progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis Paradeisòs)	
I progetti di riqualificazione paesaggistica ed ambientale	

PARTE SECONDA

LA VERIFICA DEI PARAMETRI QUANTITATIVI

IL CARICO INSEDIATIVO DEL PIANO	p. 45
Quadro normativo e programmatico di riferimento	p. 45
La legge urbanistica regionale	
Il Piano di Assetto del Territorio	
Il Documento del Sindaco	
Criteri di verifica e di calcolo nel dimensionamento del Piano degli interventi	p. 46
Aggiornamento e revisione della potenzialità edificatoria	
Le manifestazioni d'interesse ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004	

I tessuti di urbanizzazione consolidata	
Le aree con potenzialità edificatoria residua del PRG pre-vigente	
Il dimensionamento degli standard di aree per servizi	p. 51
Orientamenti della nuova legge urbanistica regionale	
Obiettivi programmatici del Piano di Assetto del Territorio e contenuti integrativi del Piano degli interventi	
Metodologia di elaborazione dei dati	
Articolazione del territorio in ATO, Sub-ATO e Circoscrizioni e verifica delle dotazioni territoriali	
Edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS)	p. 57
La norma regionale	
La manovra residenziale nel Piano degli interventi	
Superficie Agricola Utilizzata	p. 58
Quadro conoscitivo e contesto normativo	
Metodologia di calcolo della SAU trasformabile	
Traforo delle Torricelle	
SAU – allegato grafico	p. 60
 IL QUADRO ECONOMICO	 p. 61
Sostenibilità economica delle scelte e programmazione degli interventi	p. 61
La sostenibilità economica e le risorse disponibili	
Contributo di sostenibilità	
Mappa dei valori immobiliari - allegato grafico	p. 64
Credito edilizio	
Contributo di costruzione	
Opere Pubbliche - P.I.	p. 68
Verona Sud – stima dei lavori di infrastrutturazione	
Opere Pubbliche Programmatiche suddivise per Circoscrizioni	
Quadro economico previsionale	p. 93

ALLEGATI

1. Le dinamiche dell'agricoltura nel Comune di Verona
a cura di Prof.ssa Elisa Montresor
2. Aspetti del paesaggio
a cura dell'arch. Anna Braioni
3. Rete Ecologica
a cura di Dott. Giacomo de Franceschi
4. Studio agronomico
a cura del Dott. Agr. Giuliano Finetto
5. Piano della rete ciclabile relazione tecnica ed abaco
a cura dell'Ing. Marco Passigato
6. Modalita' di quantificazione dell'incremento del valore immobiliare nei cambi di destinazione urbanistica
a cura di Prof. Stefano Stanghellini
7. Relazione sulla storia dell'economia agraria nel veronese (secoli XIX – XX)
a cura di Dott. Filippo Corato
8. Per una storia del paesaggio di Verona e dintorni , aspetti storico culturali. Relazione d'inquadramento, componenti fondanti e strutturali del paesaggio veronese
9. Per una storia del paesaggio di Verona e dintorni , aspetti storico culturali. Relazione di dettaglio, elementi connotativi degli ambiti paesaggistici omogenei
a cura di Prof.ssa Daniela Zumiani

PARTE PRIMA

IL PROCESSO DI PIANO

premessa

La nuova legge urbanistica regionale L.R. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale" (art.12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (art.12).

Il Comune di Verona, dotato di P.A.T. redatto ai sensi dell'art. 13 (adottato con D.C.C. n.15 del 24/03/2006, approvato con DGR n. 4148 del 18/12/2007 e pubblicato sul BUR il 12/02/2008), con il presente P.I. completa la transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale.

Attraverso il primo P.I. il Comune di Verona sviluppa e precisa le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel P.A.T. (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

momenti amministrativi preliminari all'adozione

Con deliberazione Consigliare n. 39 del 23.07.2008, l'organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004, del "Documento del Sindaco" relativo al Piano degli Interventi. Il Documento del Sindaco è l'atto di partenza per la redazione del PI ed è finalizzato all'avvio del procedimento di partecipazione e concertazione su detto strumento urbanistico.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 12 febbraio 2009 l'Amministrazione Comunale ha deliberato la presa d'atto dello stato di avanzamento della prima fase di progettazione del Piano degli

Interventi e ha condiviso gli indirizzi per la seconda fase relativa alla elaborazione del pre progetto funzionale alla concertazione e partecipazione ai sensi del titolo 1° capo 2° della legge regionale n. 11/2004. Con l'approvazione di questo atto si è palesato l'obiettivo dell'Amministrazione di approvare un piano che desse risposte di pianificazione operativa in correlazione diretta con gli obiettivi, strategie e progetti descritti nel "Documento del Sindaco" ed in conformità alle azioni indicate nel Piano di Assetto del Territorio. Tale correlazione costituisce inoltre un chiaro quadro di riferimento nell'attuazione dell'istituto della perequazione attraverso gli istituti degli accordi di pianificazione con i privati (disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004) e gli accordi di programma con gli enti pubblici e di diritto pubblico (disciplinati dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004).

In ottemperanza a tali indirizzi la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 52 del 04.03.2009, esecutiva nelle forme di legge, ha approvato gli indirizzi per l'espletamento delle procedure di concertazione, di consultazione e partecipazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2004. Tale normativa prevede che i comuni, nella formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, conformino la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

L'Amministrazione Comunale, in osservanza a tale disposto, ha assicurato il confronto anche con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, nonché con i gestori di servizi pubblici invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle strategie individuate dal PAT e dal Documento del Sindaco, mediante convocazione di apposite riunioni.

Nelle more della conclusione di tale procedimento partecipatorio sopra illustrato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 20 maggio 2009 L'Amministrazione ha approvato le linee guida per l'approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi potesse recepire, in esecuzione del disposto dell'art. 6 L.R. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica mediante la pubblicazione di due bandi. Tali bandi, per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse, sono stati approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 – *manifestazioni di interesse finalizzate alla selezione degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e / o sostituzione o riqualificazione all'interno dell'ambito territoriale dell'ATO 4 "Città della trasformazione" e Verona Sud*, e deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 08 luglio 2009 – *manifestazioni di interesse finalizzate alle selezioni degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o di sostituzione o riqualificazione all'intero territorio comunale*. A seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 manifestazioni per il 1^ bando pubblicato a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 183/2009 e n. 615 manifestazioni per il 2^ bando pubblicato a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 206/2009. Tali manifestazioni sono state esaminate dai settori competenti per la redazione del PI, nonché dai coprogettisti esterni selezionati.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 10 marzo 2010, esecutiva nelle forme di legge, tale organo ha preso atto della conclusione della fase di concertazione, consultazione e partecipazione attivata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2004, le cui risultanze sono riportate nell'elaborato allegato a detta deliberazione denominato: "risultanze della fase di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 11/2004".

Sulla base del percorso programmatico sino ad ora illustrato, gli uffici e i co-progettisti incaricati hanno elaborato un Master-plan per Verona Sud in grado di raccordare le strategie del Piano di Assetto del Territorio con le grandi trasformazioni dell'ATO 4. Tale elaborato è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 180 del 04 giugno 2010, esecutiva nelle forma di legge.

Il Master-plan così approvato, pur non avendo valenza di piano urbanistico, costituisce quadro di riferimento e delinea le linee di indirizzo per la valutazione delle manifestazioni presentate e selezionate con tale atto deliberativo, che saranno definite con gli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. 11/2004. In tale ottica il Master-plan costituisce proposta progettuale da elaborarsi, in forma negoziale, per l'assolvimento degli standard urbanistici qualitativi e per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità urbanistica ambientale e sociale necessari alla riqualificazione dell'area. Come indicato nella deliberazione n. 180/2010, per l'ATO 4 (Verona Sud) gli Uffici e i Coprogettisti incaricati hanno esaminato le manifestazioni presentate sia con il primo che con il secondo bando. Tali manifestazioni, in conformità ai disposti delle linee guida approvate dal Consiglio Comunale e del Master-plan, hanno costituito il primo nucleo con cui avviare le procedure negoziali finalizzate alla predisposizione di progetti che costituiranno i possibili accordi pubblico-privati, in conformità all'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Nelle more dei procedimenti finalizzati al perfezionamento dei sopra indicati accordi e dell'esame delle manifestazioni prevenute a seguito del 2° bando pubblicato a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 206/2009 riguardante l'intero territorio comunale, con deliberazione Consigliare n. 90 del 18.11.2010, esecutiva nelle forme di legge, è stato adottato il Piano degli Interventi per la parte relativa alla disciplina e l'istituzione del Registro dei crediti di cui al comma 5 lett. e) e art. 17 della L.R. n.11/2004. Eseguite le pubblicazioni di rito e dato atto che a seguito delle stesse non sono pervenute osservazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 10 marzo 2011, esecutiva nelle forme di legge, è stato approvato il Piano degli Interventi per la parte relativa all'istituzione del registro dei crediti edilizi e sua disciplina.

Con decisione in data 02 febbraio 2011 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole agli indirizzi e criteri utilizzati dagli Uffici e dai Coprogettisti per la valutazione e conclusione degli interventi di riqualificazione urbana nell'ATO 4 considerati atti a coniugare le esigenze di trasformazione dell'area con le caratteristiche dei progetti presentati. Tale decisione, nelle valutazioni, ha considerato la particolare situazione economica che il settore immobiliare sta attraversando, e ha altresì disposto l'invio delle proposte perfezionate alle Circoscrizioni e agli altri settori competenti per una prima valutazione e conoscenza finalizzata, una volta perfezionati gli accordi, all'espressione dei necessari pareri. Con nota in data 22.02.2011 PG 45112 la succitata decisione di Giunta, corredata dai progetti presentati dalle ditte proponenti, è stata trasmessa alle Circoscrizioni IV e V, direttamente coinvolte nella riqualificazione dell'ATO 4, ed ai diversi Settori del Comune. La stessa decisione di Giunta è stata inoltre comunicata ai soggetti proponenti.

la fase di concertazione, consultazione e partecipazione

La concertazione prevista all'art. 5 della legge regionale, che ha avuto come riferimento il Documento del Sindaco e una prima fase di progettazione del nuovo piano, è stata svolta attraverso una serie di incontri di presentazione, nel corso dei quali i soggetti coinvolti sono stati invitati a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche. I soggetti coinvolti sono stati: enti pubblici territoriali ed altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici, enti e società gestori di servizi pubblici o di uso pubblico, associazioni economiche portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, associazioni sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi. In esito a tali incontri sono pervenuti sedici contributi, che, se valutati positivamente rispetto alle scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio e a quelle dell'Amministrazione per il nuovo piano degli interventi, ne hanno condizionato il piano stesso.

la partecipazione dei cittadini attraverso il questionario on – line

Per acquisire dai cittadini dei contributi da valutarsi all'interno della progettazione del nuovo piano regolatore comunale, è stato promosso un questionario on- line, forma partecipativa voluta dall'Amministrazione per poter ascoltare non solo le volontà formulate ai sensi degli art.li 5 e 6 della L.R. 11/2004 da parte di coloro che rappresentano rilevanti interessi sul territorio, ma anche quelle di tutti coloro che rappresentano altri interessi, interessi per una città pubblica efficiente e decorosa.

Le informazioni ricevute tramite il questionario si sono unite a quelle già ricevute da Enti ed associazioni economiche e sociali, quelle dei proprietari di immobili che hanno potuto segnalare le loro proposte a seguito della pubblicazione di due bandi, nonché quelle spontanee pervenuti agli uffici.

Grazie al questionario è stata portata a completamento la fase di partecipazione propedeutica alla successiva adozione del piano.

Il questionario, diversamente da altre forme di partecipazione, ha consentito di testare le vere necessità di servizi per i vari quartieri, quali verde, parcheggi, scuole, ecc, per i quali la legge dà dei quantitativi minimi, ma la cui natura e qualità andava puntualmente verificata.

Al cittadino e al frequentatore della città veniva infatti chiesto di segnalare specifiche esigenze di servizi necessari alla propria vita quotidiana, al proprio vivere il quartiere e i luoghi di frequentazione: cinque le aree tematiche (verde, mobilità, spazi collettivi, istruzione e qualità dell'ambiente), all'interno delle quali veniva chiesto di specificare le carenze presenti per categorie di dotazione (ad esempio Giardino pubblico o Viale alberato all'interno del tema VERDE, piuttosto che Rotatoria o Pista ciclabile all'interno del tema MOBILITA', piuttosto che Piazza o Biblioteca all'interno del tema SPAZI COLLETTIVI).

Veniva inoltre chiesto al cittadino un ulteriore sforzo nell'indicare possibili localizzazioni e caratteristiche, proprio perché il questionario superasse il carattere statistico e acquisisse carattere, per così dire, territoriale.

L'esito del questionario, con quasi 1000 compilazioni, ha conseguito la finalità per il quale è stato ideato. In particolare si sottolinea che più del 60% delle segnalazioni inoltrate contenessero note localizzative o qualitative. Gli esiti sono stati comunicati alle singole circoscrizioni, con le quali L'Amministrazione centrale si è più volte interfacciata durante la stesura del piano.

i bandi pubblici e le manifestazioni d'interesse

Un documento specifico denominato *Linee guida e criteri generali da applicare in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 43 della NTA del PAT*, ha dettato i criteri a cui si sarebbe dovuta uniformare l'attività dell'amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi "pubblico-privato" previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.

Le linee guida sottolineavano innanzi tutto il presupposto per la formazione degli accordi: il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta, della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e in funzione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta avrebbe determinato.

Definivano la possibilità di attivare specifici bandi pubblici al fine di acquisire manifestazioni di interesse da parte dei privati *per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico* (art. 6 comma 1 della legge regionale).

Tra le caratteristiche delle future manifestazioni elencavano una serie di necessarie compatibilità (con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti da provvedimenti o piani sovraordinati alla pianificazione comunale, con piani o programmi o progetti di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, in corso di attuazione, approvati o in corso di approvazione, ecc, ecc), l'opportunità di un'estensione adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata; nel caso che la manifestazione di interesse riguardasse aree inedificate, in esecuzione del concetto della "città compatta" sancito dal PAT, si chiedeva che la localizzazione fosse in prossimità o all'interno della "città esistente" o di ambiti già previsti in trasformazione dal PAT, già serviti o facilmente raggiungibili dai servizi di rete e dai servizi di trasporto pubblico; per Verona Sud infine le manifestazioni avrebbero dovuto contribuire alla valorizzazione dell'asse centrale (Cardo massimo) e delle relazioni trasversali tra i quartieri storici di Borgo Roma, Santa Lucia e Golasine, rafforzandone le centralità esistenti; avrebbero dovuto prevedere una pluralità di destinazioni e funzioni, anche di tipo strategico a scala territoriale, con incremento dell'offerta di servizi e attrezzature pubbliche e ad uso pubblico; avrebbero dovuto caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo dell'armatura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

Le linee guida infine indicavano l'iter procedurale sia per la presentazione delle manifestazioni che per la valutazione e formalizzazione conclusiva.

Tali linee guida e criteri sono stati il riferimento essenziale per i due bandi pubblici che l'amministrazione ha deciso di pubblicare al fine ad acquisire manifestazioni di interesse finalizzate alla selezione degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o sostituzione o riqualificazione:

un primo, specifico per Verona Sud, la cui finalità verteva nella riqualificazione della ZAI con particolare riguardo all'asse del cardo massimo, nell'attuazione del programma strategico Verona città della Musica e nel potenziamento e riqualificazione del Quadrante Europa interessato dalle infrastrutture e servizi pubblici di scala territoriale (fiera, ambito dell'Innovazione, ribaltamento del casello di Verona Sud, parcheggio scambiatore, ecc);

un secondo, che interessava l'intero territorio comunale, definiva per i quattro temi di cui si sarebbe composto il piano degli Interventi specifiche finalità: per il *contesto urbano* l'attuazione del programma strategico "Verona Città della Musica", così come delineato dal PTRC adottato; la riconversione funzionale dei grandi contenitori dismessi o in via di dismissione; il riordino di aree degradate mediante interventi di riqualificazione; la ricucitura delle aree di margine urbano; il potenziamento del sistema del verde e dei servizi nei quartieri; la creazione di nuove centralità urbane; il miglioramento e completamento della rete viabilistica; il contributo alla realizzazione del parco della Spianà; per il tema dei *centri storici minori e delle corti rurali* il contributo alla realizzazione del parco delle Mura magistrali; la riconversione funzionale dei grandi contenitori dismessi o in via di dismissione; il riordino di aree degradate mediante interventi di riqualificazione; per le corti rurali, qualora non più connesse alla attività agricola, l'individuazione delle nuove funzioni insediabili compatibili con le caratteristiche architettoniche e con l'infrastrutturazione esistente e/o implementabile; per il tema del territorio aperto, delle componenti naturalistico ambientali, della collina e delle aree a parco il contributo alla realizzazione di un sistema strutturale integrato di aree di *eccellenza naturalistico-ambientale* finalizzato alla formazione della rete ecologica; il contributo alla formazione dei parchi dell'Adige e delle colline, nonché delle aree verdi di ammortizzazione e transizione; il recupero e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio (muri a secco, percorsi storici, ecc.); l'eliminazione di elementi detrattori del paesaggio (ad esempio edifici destinati ad allevamenti intensivi), oppure interventi di riqualificazione di ambiti degradati (ad esempio cave, discariche, siti industriali dismessi o in via di dismissione).

Attraverso i bandi l'Amministrazione ha acquisito più di 650 manifestazioni riguardanti l'intero territorio comunale.

In seguito alla prima istruttoria delle proposte, che è stata una traduzione dei contenuti delle richieste in termini di destinazioni d'uso, quantità, contributi economici e nell'evidenziazione degli elementi positivi e degli elementi critici, è stata redatta un'istruttoria di secondo livello, in seguito ad un esame delle richieste rispetto al PAT, ai suoi principi ispiratori e alla normativa del nuovo Piano degli Interventi, che ha consentito una prima distinzione delle proposte: proposte ritenute incompatibili, proposte ritenute compatibili, proposte per le quali si rimanda alla norma di piano regolativa.

Le proposte ritenute incompatibili sono state ricondotte a quattro casi:

contrasto con previsioni di opere pubbliche

sono rientrate in questo caso le proposte ricadenti in ambiti interessati da progetti inseriti nei programmi delle opere pubbliche; si tratta prevalentemente di tracciati stradali (traforo, AV/AC, prolungamento 434, ...), che non consentono trasformazioni territoriali interessanti il sedime e/o la fascia di rispetto dell'infrastruttura;

destinazioni non presenti nel dimensionamento dell'ATO

sono rientrate in questo caso le proposte che prevedono destinazioni d'uso non contemplate dal PAT per l'ATO di appartenenza;

contrasto con la disciplina dei parchi e del territorio aperto e/o non contiguità alla città esistente

in tale caso sono rientrate la maggior parte della manifestazioni ritenute incompatibili; si tratta di proposte che contrastano con il principio generale che il territorio agricolo è destinato ad usi agricoli e non ad usi residenziali, commerciali, turistici e direzionali. Per non contiguità si è inteso la non adiacenza della proposta ad un contesto urbano costruito (la città esistente, cioè la parte del territorio disciplinata dal redigendo Piano degli Interventi mediante l'individuazione di tessuti urbani) , assumendo le indicazioni del PAT (art. 50 e art. 51) quali orientamenti per le scelte pianificatorie, non quale zonizzazione prestabilita.

contrasto con vincoli o con la disciplina del Piano degli Interventi

in tale caso rientrano le proposte che contrastano con i vincoli derivanti da discipline di ordine superiore (vincoli idrogeologici, vincoli architettonici, vincoli urbanistici dettati dal PAQE, ...) o vincoli derivanti da tutele ed invariants del PAT che il redigendo PI già individua (vincoli su immobili di valenza ambientale, fasce di rispetto stradale, ecc).

Le proposte ritenute compatibili sono state ricondotte a due casi:

proposte a scala urbanistica

sono tali le proposte con rilevante valenza urbanistica, cioè quelle che hanno proposto trasformazioni territoriali che andranno a modificare la città nella sua dimensione o nei suoi contenuti e che, per dimensioni piuttosto che per localizzazione, richiedevano uno studio a scala urbana. Tali trasformazioni dovranno generare una parte compiuta di città, prevedendo una pluralità di funzioni pubblico/private tra loro integrate, con un beneficio pubblico evidente in termini di cessioni e/o opere pubbliche.

proposte a scala edilizia

sono tali le proposte con valenza edilizia, ma a cui la disciplina del Piano degli Interventi non dà una risposta esaustiva; si è ritenuto che l'accoglimento di tali proposte possa concorrere comunque al conseguimento dell'interesse pubblico, contribuendo sostanzialmente al finanziamento delle OOPP.

Per le proposte, sia a scala urbanistica che edilizia, che l'Amministrazione ha ritenuto in linea con i suoi obiettivi per il prossimo quinquennio, è stata redatta una scheda norma, che viene allegata alla specifica sezione del repertorio normativo denominata: SEZIONE 1 accordi art. 6 l.r. 11/2004 - art. 155, 156, 157, 158, 159 - e che contiene specifici parametri urbanistici da implementarsi attraverso un piano urbanistico attuativo (proposte a scala urbanistica) o comparto urbanistico attraverso intervento edilizio diretto convenzionato (proposte a scala edilizia).

Infine per quanto concerne le proposte per le quali si rinvia alla disciplina del piano, si è riscontrato che quanto richiesto fosse già stato contemplato, totalmente o parzialmente, nella disciplina del Piano degli Interventi. Sono richieste minori, dovute prevalentemente ai limiti della norma vigente relativi ad alcuni interventi, per lo più sull'esistente.

LA STRUTTURA DEL PIANO

Rispetto al testo normativo, la struttura del nuovo P.I. sarà articolata secondo tre livelli corrispondenti a diversi periodi temporali così definiti:

“Regolativo”, “Operativo”, “Programmatico”.

A tali singole fasi corrispondono altrettante elaborazioni grafiche e normative.

disciplina regolativa

Per Verona prima di poter redigere il piano operativo, si è dovuto ridisegnare il piano che sta alla base dell'operativo, il piano della città esistente, in quanto l'attuale risale agli anni '70: da allora più di 300 varianti da un lato hanno risolto le impellenti esigenze di trasformazione del territorio, dall'altro l'hanno reso irriconoscibile rispetto ai suoi connotati originari. Serviva una completa ridefinizione della base del piano per poi potersi in seguito calar sopra le scelte operative. Questa ridefinizione si chiama PIANO REGOLATIVO.

Le previsioni regolative sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale. Esse sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Il piano regolativo dà disposizioni per diversi sistemi:

per il sistema insediativo consolidato, ovvero per la città storica: il centro storico maggiore, i centri storici minori, i forti ottocenteschi, gli edifici con valenza ambientale ed architettonica, gli edifici dell'archeologia industriale, le corti rurali. Per tale sistema sono state date disposizioni comuni relative all'uso delle aree scoperte, alla dotazione di parcheggi pubblici, alle categorie di intervento, poi dettagliate immobile per immobile in un repertorio normativo, e ancora disposizioni relative alla qualità urbana ed edilizia, agli elementi percettivo morfologici, ai fronti, agli spazi aperti, all'uso dei colori, ecc; quindi disposizioni specifiche per ciascun contesto storico, disciplinandone usi e tutele;

per il sistema insediativo della città esistente: si sono riconosciuti all'interno della città diversi tessuti insediativi, tessuti di carattere testimoniale con edificazione su fronte strada, tessuti con edificazione mista, tessuti con dominante edificazione isolata su lotto tessuti per attività integrate, tessuti produttivi della ZAI, ecc, e ad essi si è data una specifica disciplina funzionale, regolandone gli usi, definendo parametri urbanistici per possibili successivi interventi sugli stessi;

per il sistema della città pubblica e dei servizi: dando norme circa il verde e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, distinguendo servizi privati di interesse collettivo e generale, che, se convenzionati, concorrono al dimensionamento dello standard urbanistico;

per il sistema dei parchi, il parco delle Mura, del fiume Adige, delle Colline, della Spianà, dettando specifiche norme che ne regolino gli usi tutelandone le valenze ambientali;

per il sistema agricolo, confermando ed approfondendo le scelte già effettuate dal PAT assolvendo quanto prescritto dalla legge regionale.

disciplina operativa

Su tale piano è stato calato un secondo livello di pianificazione, il PIANO OPERATIVO.

Le previsioni operative individuano le aree e gli immobili nei quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico -ambientale definiti dal PAT.

Il piano operativo, sul quale sono state calate le scelte dell'Amministrazione, contiene gli ambiti oggetto di accordo pubblico- privato da stipularsi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale ed i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, per le quali è possibile porre un vincolo preordinato all'esproprio.

Le previsioni operative sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o convenzionamento di un comparto urbanistico e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato o gli interventi previsti dal comparto edilizio non sono convenzionati. In tali ipotesi, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004.

La norma si correda di una serie di schede che pianificano ciascun ambito di intervento, definendo quantità, destinazioni d'uso e altri parametri urbanistici e specificando direttive e prescrizioni per la successiva progettazione degli stessi, sia essa un Piano urbanistico attuativo, che un comparto urbanistico attraverso intervento diretto convenzionato.

Il capitolo normativo afferente la città in trasformazione disciplina inoltre il registro dei crediti edilizi, definendone genesi, modalità di trasferimento e durata.

disciplina programmatica

Vi è infine un terzo livello di piano, il così detto PIANO PROGRAMMATICO.

Le previsioni programmatiche contengono la traduzione degli obiettivi strutturali del PAT oltre il limite quinquennale delle previsioni operative, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle

strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

Le previsioni programmatiche danno indirizzi per le opere pubbliche da realizzarsi in quanto ritenute, in seguito a momenti concertativi, indispensabili per il territorio: nuove strade, piuttosto che percorsi ciclo.-pedonali, parcheggi, aree verdi/piazze, impianti sportivi, attrezzature pubbliche, infrastrutture primarie ciclabili, che non possono entrare nel PI operativo in quanto non potrebbe esserne garantita nel quinquennio la progettazione e realizzazione:

sono piani guida di indirizzo specifici di alcuni luoghi complessi: l'ambito di riqualificazione e riconversione di Verona Sud 4 Verona sud, siti industriali dismessi già disciplinati dal PAQE (ex seminario, Rivacciai, Quadrante Europa e Marangona, ecc), ambiti urbani carenti dal punto di vista infrastrutturale bisognosi di una progettazione unitaria (ambito dell'Agorà della Croce Bianca, Ambito Palazzina, ecc);

sono le previsioni di opere pubbliche che hanno già iniziato il loro iter amministrativo (si pensi al prolungamento della 434 o alla variante della SS 12), ma che potranno essere inserite nel PI solo quando gli enti competenti per la loro realizzazione potranno garantirne l'effettiva realizzazione;

sono progetti strategici a lungo termine riguardanti riconversioni di specifici ambiti (scalo ferroviario di Porta Nuova) o relativi ai parchi, alla cintura verde intorno alla città (green belt), alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli ambiti delle cave dismesse.

il regolamento ed il registro dei crediti edilizi

In attuazione all'art. 17 comma 5 della legge regionale è stato istituito il registro dei crediti edilizi, elemento costitutivo del Piano degli Interventi, i cui contenuti sono definiti in apposito *regolamento della gestione dei crediti edilizi*.

Il registro è uno strumento funzionale al governo del territorio e quindi alle ulteriori attività del Comune nel campo dell'informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari, dei piani urbanistici attuativi, dell'ICI, dell'indennità di espropriazione.

Il credito edilizio, liberamente commerciabile, è una quantità volumetrica da annotare in unità di superficie utile lorda (SUL). E' riconosciuto dal Comune a seguito della demolizione delle opere incongrue e all'eliminazione degli elementi di degrado, per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, per il riordino della zona agricola.

I crediti possono essere riconosciuti dal Comune anche quali compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (art. 37 della legge regionale).

Sono stati inoltre individuati altre situazioni che determinano il riconoscimento dei crediti:

il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto ad aree di proprietà pubblica o di società controllate da Enti pubblici, ma che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo, variandone la destinazione urbanistica;

il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;

il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;

la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;

la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione, da parte di soggetti privati, di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di Crediti Edilizi.

la realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della Superficie Territoriale e/o la cessione di aree per la formazione dei parchi dell'Adige nord-Sud e della Spianà.

I TEMI PROGETTUALI

IL P. I. REGOLATIVO DEL TERRITORIO COSTRUITO E DEL TERRITORIO GIÀ PIANIFICATO

Il P.I. Regolativo si è occupato in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione o ampliamento del patrimonio edilizio.

La disciplina dell'esistente è impostata con la precisa finalità di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti attraverso un processo di qualificazione dell'edificato e riordino degli spazi aperti pertinenziali. Per questo è declinata secondo le peculiarità degli ATO identificati dal PAT e in funzione dei tessuti insediativi rinvenuti a seguito di una puntuale analisi ed aggiornamento degli ambiti urbani esistenti che hanno costituito l'urbanizzazione consolidata.

All'interno della città consolidata sono state portate a termine cinque azioni principali:

identificazione dei tessuti edilizi: per ognuno di essi sono state identificate le caratteristiche morfologiche e da esse si è costruito l'apparato normativo del P.I.;

identificazione del residuo edificabile del precedente PRG da confermare e realizzare tramite intervento diretto, pertanto non soggetto a PUA;

identificazione di tutte le aree private gravate da vincoli di PRG decaduti per le quali, al di fuori ed in attesa di una pianificazione concertata di riqualificazione urbana, si possano attuare minime azioni reddituali per il privato;

analisi dello stato dei servizi all'interno dei quartieri e valutazione della necessità di reperimento di nuove aree secondo un approccio non solo quantitativo ma di tipo qualitativo.

riorganizzazione dei nodi e della viabilità dei quartieri identificando tre specifici livelli di percorrenze in funzione della riqualificazione dei quartieri: a. viabilità di scorrimento; b. viabilità di distribuzione interna ("Z.30"); c. viabilità di traffico locale ("Z.15").

IL PIANO DI VERONA SUD

un Masterplan in progress

Sulla base della prima fase di consultazione, del Documento di indirizzi del Sindaco e della valutazione delle manifestazioni di interesse riferite ai due bandi disposti dall'Amministrazione Comunale, è stato elaborato il Masterplan per Verona Sud, finalizzato a raccordare le opzioni generali del PAT con la disciplina operativa del PI, attraverso un disegno intermedio (masterplan) che ha valore programmatico-strategico.

Compito del Masterplan è stato ricercare le soluzioni urbanistiche più appropriate capaci di far convivere qualitativamente le grandi trasformazioni in atto nella ZAI storica, in particolare quelle disposte lungo l'asse di Viale delle Nazioni/ Lavoro/Piave, con la riqualificazione urbana diffusa dei quartieri di Santa Lucia, Golosine, Borgo Roma e dei tessuti produttivi che fasciano il margine autostradale, assieme alle strutture fieristiche, dentro un quadro di mobilità e di infrastrutturazione definito e realizzabile in tempi certi.

Gli scenari di intervento proposti dal Masterplan, in particolar modo quelli riferiti alla mobilità, dovranno privilegiare la fattibilità e la concretezza delle soluzioni, nonché la realizzabilità per segmenti funzionali implementabili nel tempo, che consentano di innescare nel breve periodo processi di riqualificazione, che dovranno essere accompagnati e sostenuti per generare effetti proiettati nel medio lungo periodo.

una strategia concreta per Viale delle Nazioni/Viale del Lavoro

La valorizzazione del Viale delle Nazioni/Lavoro/Piave, la direttrice territoriale principale dell'ATO4, sarà essenzialmente urbanistica, prima che viabilistica, in modo da offrire un contributo decisivo alla qualità della vita e dell'abitare di Verona Sud.

Con riferimento alla mobilità, ciò comporta una selezione dei ruoli attribuiti in passato al Viale, penalizzando quello di unico ingresso viabilistico verso la Città storica e sostenendo prioritariamente quello di asse dedicato al trasporto pubblico e al servizio delle attività strategiche che si localizzeranno lungo l'asse.

La valorizzazione urbana di Viale delle Nazioni/Lavoro/Piave non potrà assorbire e concentrare tutto il potenziale di rigenerazione urbana presente nella ZAI storica, lasciando irrisolte, o rinviate nel tempo,

le domande di servizi e di spazi aperti nei quartieri e nei luoghi più critici di convivenza abitativa con le attività fieristiche e con i tessuti produttivi.

la nuova Città degli Eventi

Il Piano di assetto del territorio si è posto come obiettivo strategico l'apertura della città a nuove prospettive di sviluppo, dove Verona consolida la posizione di città metropolitana che si è venuta a configurare in questi ultimi anni.

In questa strategia, il sistema territoriale di Verona Sud assume un ruolo importante. È qui infatti che si localizza il grande distretto fieristico, mentre il processo di riqualificazione delle aree ex produttive si accompagna a nuovi profili funzionali legati alla cultura, allo spettacolo e all'intrattenimento, come il nuovo centro Porta Sud delle ex Cartiere, il polo culturale dell'ex Mercato Ortofrutticolo e dei Magazzini Generali.

Le risorse attuali, i programmi avviati e le potenzialità della trasformazione e della riqualificazione urbana di Verona Sud, suggeriscono la possibilità di definire un grande progetto di scala urbana e metropolitana finalizzato alla costruzione di una vera e propria *Città degli Eventi*.

L'area del parcheggio scambiatore

In questa direzione, potrà essere sviluppato il terminal sud dell'Asse di Viale delle Nazioni/Lavoro/Piave, che prevede il ribaltamento del Casello Autostradale nell'area a sud, la formazione del capolinea della nuova linea di filovia e relativo deposito dei mezzi, il parcheggio scambiatore e un deposito centrale per gli autobus urbani e extraurbani. Per rendere vivibile questo luogo di interscambio modale sarà fondamentale dotarlo di funzioni non solo logistiche di sosta e deposito, ma anche di funzioni legate all'intrattenimento, alle esposizioni o allo sport che, da una parte sfruttino le condizioni di massima accessibilità proprie di questo luogo e dall'altra garantiscano una vivibilità in gran parte delle ore del giorno e della notte.

gli obiettivi della trasformazione e della riqualificazione urbana

Nel PAT, il riuso delle aree produttive dismesse costituisce l'elemento chiave della riconfigurazione del quadrante sud della città. Il PAT sottolinea la strategicità della trasformazione urbanistica anche per colmare la profonda discontinuità esistente oggi tra i quartieri di Santa Lucia, Golosine, Tomba e Borgo Roma e la ZAI storica. Per questo motivo uno degli obiettivi della trasformazione è quello di avviare un processo di cambiamento che assicuri pluralità di funzioni (residenza, terziario e attrezzature pubbliche) attraverso la proposizione di tipologie e forme capaci di integrarsi con i tessuti circostanti esistenti.

Il Masterplan si inserisce nell'ottica del PAT, cercando di superare i limiti della Variante 282 e muovendosi in tre direzioni:

1. ridimensionare gli obiettivi infrastrutturali che accompagnavano il progetto dell'asse principale, proponendo una nuova organizzazione del sistema della circolazione e dell'accessibilità, gerarchizzando i flussi e riequilibrando le quote di traffico anche su altre direttrici.

2. operare una tendenziale riduzione delle previsioni e dei carichi urbanistici della Variante 282, anche introducendo meccanismi di attuazione differita e la possibilità trasferire quote edificabili per attività su altri ambiti urbani (come ad esempio l'area della Marangona).
3. coinvolgere nel processo di trasformazione/riqualificazione non solo le aree strategiche poste lungo il viale delle Nazioni/Lavoro/Piave, ma anche quelle localizzate a ridosso dei quartieri storici dell'ATO 4.

i tre ambiti della trasformazione

Il Masterplan individua tre ambiti di trasformazione all'interno della ZAI, diversi non solo per condizioni di stato di fatto, di diritto e di localizzazione, ma soprattutto per la capacità di incidere sugli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'ATO4 Verona Sud.

*1. Le aree lungo il viale delle Nazioni/ Lavoro/Piave: **la Città degli eventi***

Il primo sistema di aree comprende i tessuti della ZAI posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensi le carenze dei quartieri limitrofi. In queste aree si dovranno collocare prevalentemente funzioni commerciali, direzionali, ricettive, culturali turistiche e congressuali nonché funzioni metropolitane di eccellenza ad integrazione del distretto fieristico e del polo culturale.

*2. Le aree tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma: **il tessuto intermedio polifunzionale***

Questo sistema di aree riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine , viale Torricelli ed un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada, dove gli obiettivi urbanistici sono finalizzati alla creazione di nuove aree a servizi, all'insediamento di nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri, alla formazione di zone cuscinetto tra i quartieri stessi e i tessuti produttivi della ZAI storica.

*3. Aree tra via Torricelli/Fermi/Gioia/Pasteur e l'Autostrada: **il tessuto produttivo***

Un terzo sistema di aree comprende i tessuti compresi tra via *Torricelli/Fermi/Gioia/Pasteur* e l'Autostrada, che il Masterplan riconferma come produttivi, lasciando comunque aperto un limitato spazio a nuove attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, prevalentemente al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori.

la riqualificazione urbana dei quartieri

Per i quartieri storici di Santa Lucia, Golosine e Borgo Roma, il Masterplan si muove su quattro livelli di azione:

la messa a sistema di una serie di interventi sul sistema dell'accessibilità e della circolazione come premessa per qualsiasi intervento di riqualificazione urbana.

l'organizzazione di una nuovo disegno di rete che, gerarchizzando il ruolo di ciascun segmento viario e ridefinendo la maglia dei collegamenti urbani principali e di connessione interquartiere, consenta di

incidere sui connettivi locali liberandoli dai traffici di attraversamento di tipo parassitario e prevedendo interventi di *walkability*;

la definizione di alcune precise strategie di riqualificazione dei tessuti della ZAI storica cresciuti a ridosso dei quartieri che, trasformandosi, dovranno incrementare la quota di dotazioni pubbliche presenti e realizzare nuove funzioni qualificanti (terziario e commercio), in maniera da contribuire a superare la monofunzionalità residenziale attuale;

il rafforzamento del sistema delle aree pubbliche e del verde, attraverso interventi finalizzati al miglioramento dei livelli di fruibilità: nuovi corridoi di connessione con il sistema dei parchi urbani, extraurbani e di cintura, la messa in rete del sistema delle aree verdi esistenti e previste nei nuovi ambiti di trasformazione, il rafforzamento delle centralità dei quartieri e il miglioramento delle condizioni di fruibilità.

IL PIANO DEL CENTRO STORICO MAGGIORE, MINORI E CORTI RURALI

approccio tecnico alla redazione del PI del sistema insediativo storico

Per Città storica centrale e diffusa ed altre componenti storiche si intendono l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Le componenti del sistema insediativo storico, sono:

Il Centro storico Maggiore

I Centri storici Minori

Il sistema dei Forti Ottocenteschi

Gli edifici di valenza ambientale

Le Corti Rurali

All'interno delle componenti del sistema storico sono altresì identificati:

Gli edifici "Liberty"

Le Architetture del Novecento

L'Archeologia Industriale

L'approccio tecnico del Piano degli Interventi per la Città Storica è stato di sviluppare lo strumento non come onnicomprensivo, ma in una logica che possa attraverso contributi ed approfondimenti "di settore" inquadrati per temi progettuali ed ambiti di intervento assicurare da un lato la stesura di una disciplina di base (di tipo *regolativo*) estesa all'intero territorio comunale (una "sostituzione"

progressiva del PRG, da parte del PI, che porti ad un risultato finale completo, privo di distonie nella disciplina o sovrapposizioni di ambiti di competenza); dall'altro una disciplina che, individuando le condizioni strutturali e di compatibilità per le trasformazioni, ammetta di affrontare le stesse anche in momenti successivi. Gli interventi di trasformazione compatibili potranno in tal modo essere inseriti e/o attivati nel piano "quando maturi" e condivisibili dall'Amministrazione.

In assenza di un progetto complessivo sviluppato secondo queste linee guida non solo non è possibile individuare con assoluta sicurezza quale sia la disciplina attualmente vigente, ma non sarà possibile in futuro decretare la sicura archiviazione e superamento certo del PRG nella sua interezza (operazione quanto mai necessaria per scongiurare i vuoti normativi e le incertezze procedurali che affliggerebbero tanto lo svolgimento del lavoro degli uffici quanto l'attività progettuale dei professionisti).

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. pertanto, non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo nuovo P.I., ma potrà avvenire selettivamente in più fasi successive, attraverso più P.I. che predispongano l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso il primo P.I. opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Da tali considerazioni risulta evidente come si debba attribuire all'ambito d'azione del primo PI per il sistema storico una serie di funzioni ben precise, quanto fondamentali, ossia di creare una disciplina di base per la gestione del piano e che consenta di individuare le condizioni strutturali e di compatibilità per le trasformazioni che potranno essere oggetto di una programmazione futura.

verifica compatibilità del PRG con il PAT

Nella prima fase di lavoro finalizzata alla stesura del Piano per la Città Storica, si è provveduto alla verifica preliminare complessiva della compatibilità del PRG con i vincoli e le prescrizioni immediatamente prevalenti del PAT, sia grafiche che normative e della disciplina generale attualmente in essere.

Il Comune di Verona nel passato ha provveduto in momenti diversi ad effettuare differenti analisi territoriali e schedature del patrimonio edilizio che sono risultate fondamentali per la stesura del PI e che hanno contribuito, opportunamente codificate ad implementare il Sistema informativo territoriale del Comune.

Successivamente si è affrontato uno studio preliminare della strumentazione urbanistica vigente.

L'impiego di tali basi conoscitive ha consentito di cogliere alcuni dei temi fondamentali legati al recupero dell'esistente e alla salvaguardia dei valori storici, architettonici e ambientali affrontati nella Città Storica e pertanto ha costituito un supporto imprescindibile per le fasi progettuali successive.

Sono stati di supporto i seguenti principali strumenti:

PAT: disciplina generale con specifico riferimento ai tematismi afferenti alla Città Storica.

PRG: Variante n. 33 al PRG vigente approvata con D.G.R. n. 1750 del 27/05/1975 e ss.mm.ii;

Analisi degli elaborati grafici e della normativa relativi alla proposta di "Variante n. 230" del Comune di Verona che proponeva l'integrazione e il rinnovamento della disciplina urbanistica dei Centri Storici Minori del territorio comunale con particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;

Schedature degli edifici di valore del Comune di Verona (Scheda "A" e Scheda "B").

finalità del piano

Quello dei "centri storici" è tema di particolare interesse per la disciplina urbanistica, poiché attiene a quelle parti dell'agglomerato urbano nelle quali si concentrano valori culturali irripetibili, che costituiscono il cuore dell'insediamento, che ne sono parte rappresentativa e primigenia.

Se poi si considera la particolare situazione della Città di Verona e del suo centro storico, censito e riconosciuto dall'Unesco quale elemento del "patrimonio storico e culturale dell'umanità", l'atteggiamento progettuale dell'urbanista non può che porre a fondamento del proprio lavoro un concetto tanto importante quanto talvolta trascurato, ovvero la qualità. Una qualità dello strumento urbanistico non fine a sé stessa, ma tesa alla *"valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti"* (in assoluto accordo con le linee programmatiche tracciate nel Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale).

Il *Centro Storico Maggiore*, rappresenta il cuore antico della città di Verona e comprende i quartieri di Città Antica, Cittadella, San Zeno e Veronetta. Proprio per l'elevato appeal che suscita in quanto luogo di pregio e centralità urbana, subisce un processo costante di sostituzione delle funzioni insediate, con una progressiva "terziarizzazione" del patrimonio edilizio (specialmente lungo il fronte strada) ed espulsione delle funzioni e delle attività economicamente meno rilevanti. Tale riconversione determina conseguenze negative sulla possibilità di residenza (sia in modo diretto, attraverso la decimazione degli esercizi che vendono beni di prima necessità ma a basso valore, sia in modo indiretto, sostenendo una crescita ipertrofica dei valori di mercato).

Il pregio di questa porzione del territorio comunale è stato peraltro definitivamente sancito a partire dall'anno 2000, quando l'intero centro storico di Verona è stato riconosciuto sito UNESCO con la seguente motivazione: "Per la sua struttura urbana e per la sua architettura, Verona è uno splendido esempio di città che si è sviluppata progressivamente e ininterrottamente durante duemila anni, integrando elementi artistici della più alta qualità dei diversi periodi che si sono succeduti" e ancora "Verona rappresenta in modo eccezionale il concetto di città fortificata in più tappe determinanti della storia europea".

Gli *edifici di valore architettonico ed ambientale*, rappresentano un patrimonio consistente del Comune di Verona e sono ubicati nei quartieri esterni alle mura, realizzati nell'arco temporale di cento anni, tra il 1844 e il 1945 circa. Tra questi si annoverano le architetture che vanno dal 1910 alla fine degli anni '30, riconducibili allo "stile liberty".

I *manufatti di archeologia industriale* (richiamati dal Piano d'Area Quadrante Europa), che caratterizzano fisicamente le tracce della prima industrializzazione veronese e per i quali il PAT dispone che sia il Piano degli Interventi a completarne l'individuazione a la classificazione, indicandone altresì funzioni compatibili e modalità di intervento.

I *forti ottocenteschi*, visibili ancora oggi nello spazio urbano e suburbano riconoscibili nello spazio della città contemporanea, in diverse condizioni di convivenza nel tessuto insediativo e di inserimento ambientale, tali da determinare dei veri e propri possibili itinerari culturali.

Nel caso del territorio veronese i *Centri Storici Minori*, si configurano come un sistema alquanto complesso e articolato, presentando una straordinaria varietà ed eterogeneità di situazioni e di aggregazioni insediative che hanno nel tempo generato una imponente armatura insediativa. I Centri storici di dimensioni più consistenti, proprio per l'elevato appeal che suscitano in quanto luoghi di pregio e centralità urbana, subiscono un processo costante di sostituzione delle funzioni insediate, con una progressiva "terziarizzazione" del patrimonio edilizio (specialmente lungo il fronte strada) ed espulsione delle funzioni e delle attività economicamente meno rilevanti. Tale riconversione determina inesorabilmente conseguenze negative sulla possibilità di residenza (sia in modo diretto, attraverso la decimazione degli esercizi che vendono beni di prima necessità ma a basso valore, sia in modo indiretto, sostenendo una crescita ipertrofica dei valori di mercato).

Le *corti rurali* scontano in molti casi gli effetti delle profonde mutazioni che hanno interessato il tessuto economico, agricolo produttivo e la società locale, trovandosi ora prive di nesso funzionale con il territorio circostante. Si tratta tuttavia di organismi edilizi complessi di straordinaria valenza non solo dal punto di vista storico, ma anche in considerazione di una progettazione architettonica operata in sintonia con il contesto ambientale, rispettosa del regole base del "ben costruire" che oggi si cerca di recuperare.

Le *vill*e sono testimonianze di immenso significato storico/artistico della civiltà veneta, la cui tipicità ed unicità rende una chiave di lettura imprescindibile del paesaggio e del territorio in cui si colloca.

Il PI pertanto si sviluppa cercando di affrontare temi importanti quali la salvaguardia del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi di maggiore centralità e la rivitalizzazione delle relazioni con il paesaggio circostante.

L'obiettivo del piano è stato pertanto incentrato nella tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali e nella riqualificazione complessiva degli insediamenti dei centri storici, in accordo con le linee programmatiche tracciate nel Documento del Sindaco.

rilievi in sito

Una delle operazioni effettuate al fine di sviluppare degli approfondimenti è stato il rilievo in sito delle parti storiche, in particolare dei Centri Storici Minori.

Le operazioni di rilievo non sono state finalizzate alla costruzione di un database e/o di una schedatura degli edifici, ma rivolte alla analisi dei contesti della scena urbana, degli affacci sulle principali sistemazioni a piazza e nelle centralità, delle sistemazioni a terra, dei percorsi interni.

I rilievi così finalizzati sono stati utili pertanto per identificare l'identità dei luoghi, facendo emergere situazioni e problematiche specifiche (il tema della sosta, le sistemazioni degli spazi di relazione, l'esigenza di organizzare dei sistemi di moderazione del traffico) e proponendo criteri per la salvaguardia degli edifici di valore storico-culturale, la scena urbana, gli interventi sugli elementi incoerenti, le sistemazioni interne alla città storica (Parchi, giardini, slarghi, piazze, corridoi, percorsi).

I sopralluoghi sono stati condotti con riguardo agli aspetti morfologici e percettivi caratterizzanti la scena urbana e pertanto orientati ad una lettura complessiva dei contesti urbani, degli spazi aperti e delle connessioni con il paesaggio urbano. I rilievi hanno permesso di cogliere la complessità del sistema dei centri storici e di orientare le proposte di piano al fine della salvaguardia, la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione dei principali elementi costitutivi ed identitari delle parti storiche.

il progetto del piano

Il Piano degli interventi per i centri storici minori e le corti Rurali sintetizza le disposizioni per il governo del territorio in due componenti:

La disciplina urbanistica ed edilizia

Le disposizioni per la morfologia ed il paesaggio urbano

Tali disposizioni sono state tradotte in elaborazioni grafiche (due tavole tematiche) e in disposizioni normative.

Nell'impostazione progettuale del lavoro è stata mantenuta adeguata coerenza con le direttive previste dal PAT. Il progetto del PI infatti doveva essere in sintonia con il PAT interpretando e recependo le indicazioni che hanno valore di lettura strutturale dei tessuti insediativi.

Il P.I. in coerenza con il PAT:

individua i perimetri del centro storico maggiore e dei centri storici minori e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione;

recepisce il sistema che individua (nel Centro Storico Maggiore e nei Centri storici minori) e tutela le diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche dei quartieri, mantenendo la suddivisione nei quattro ambiti: "contesto di altissima tutela, contesto di rilevante tutela, contesto di valore storico architettonico e contesto di recente formazione";

detta norme per conservazione e valorizzazione degli spazi aperti quali piazze e giardini;

tutela i valori storici testimoniali della cinta magistrale, dettando dei criteri per la pianificazione di un "parco delle mura";

prevede una disciplina per la quale gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbano;

tutela le corti rurali di antico impianto;

per il sistema storico propone una disciplina di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo da parte dell'intero sistema urbano di riferimento, e quindi misurata sulla scala della loro natura di elementi storico-documentativi o di veri e propri monumenti della città.

disciplina urbanistica ed edilizia

Sulla base dei principi del PAT pertanto il P.I. propone una disciplina urbanistica per gli interventi sugli edifici che compongono il tessuto storico del Comune.

Il riuso del patrimonio edilizio storico con funzioni attuali è elemento essenziale per sostenere la conservazione e valorizzazione dell'intero sistema insediativo della città storica.

Nella proposta di disciplina si è cercato innanzi tutto di superare l'impostazione progettuale secondo la quale l'attribuzione di una tipologia univoca di intervento discende dall'analisi delle caratteristiche storico-tipologiche degli immobili operate in sede di piano urbanistico. Con tale impostazione infatti, proprio per i caratteri tipologici e morfologici del tessuto dei centri storici, non è possibile tener conto della complessità e della disomogeneità degli organismi edilizi (che nelle schedature urbanistiche di rilievo dello stato di fatto appaiono unitari, ma che tali non sono se sottoposti a specifiche analisi). Si rischia in sostanza di pervenire ad una rigida definizione e/o preclusione delle possibilità di intervento diretto sull'edificio e sugli spazi.

Coerentemente con quanto disposto dall'art. 13.11.b del PAT si è affrontata e regolamentata la *disciplina urbanistica ed edilizia* della Città Storica, attraverso la classificazione di tutti gli edifici inseriti all'interno del tessuto, sia di valore culturale sia privi di valore culturale superando in tal modo l'impostazione progettuale di operare attraverso delle categorie di intervento fisse e predeterminate.

Il superamento di tale impostazione è possibile introducendo quattro definizioni strettamente collegate e interdipendenti: l'Unità edilizia, l'Unità d'Intervento, l'Analisi Filologica ed il Progetto di massima.

Si verifica che attraverso a seguito di dettagliata analisi storica che giustifichi le ragioni per le quali interventi di maggior respiro sono ammissibili e compatibili con il contesto della zona, sono possibili interventi di categoria diversa dai quelli attribuiti direttamente dal P.I.

Si passa così da una impostazione rigida della disciplina ad una impostazione che tende a responsabilizzare maggiormente le figure professionali che operano nel territorio.

unità edilizia

La disciplina degli interventi ammessi è basata sull'individuazione delle *Unità Edilizie* (l'Unità Edilizia comprende l'edificio e/o una parte dello stesso) e la successiva classificazione in differenti categorie di intervento sia per gli edifici di valore culturale che per quelli privi di valore culturale *sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori attribuiti*. Ciascuna categoria prevede tipi di intervento differenti nelle diverse parti dell'unità edilizia.

La disciplina delle Unità edilizie, viene regolamentata attraverso interventi edilizi singoli, disciplinati *dall'intervento guida*.

L'*Intervento guida* è un "*intervento di base*" che a seconda del differente valore attribuito alle diverse Categorie di Unità edilizie, riporta gli interventi ammissibili direttamente sull'Unità Edilizia a prescindere dagli approfondimenti progettuali previsti con l'analisi filologica¹. L'Intervento guida è sempre ammesso nel rispetto dei valori presenti nell'Unità Edilizia.

Base di partenza per l'attribuzione della categoria e della relativa classe di valore alle Unità Edilizie del sistema storico sono state le analisi e schedature rese disponibili dagli Uffici Comunali.

unità d'intervento

L'Unità d'Intervento, identificata dal P.I., costituisce l'unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia della Città Storica, comprendente l'edificio e le sue pertinenze ed è pensata per permettere all'interno della stessa una più ampia possibilità operativa.

Attraverso lo strumento dell'Unità d'Intervento è possibile uscire da un approccio prettamente "normativo" e rigido, a favore di un Piano degli Interventi ben bilanciato tra le necessità di conservazione e tutela dei valori storico-culturali e le possibilità di adeguamento a nuove destinazioni d'uso o recupero e reintegro di funzioni indebolite, per promuovere, accogliere ed inquadrare "proposte di intervento" pubbliche e private di rilevante interesse.

Per ogni Unità di Intervento attraverso l'analisi filologica ed il progetto di massima vengono previsti gli interventi edilizi possibili, le sistemazioni degli spazi scoperti, che possono essere attuati anche per diversi stralci funzionali, mediante più pratiche edilizie.

In questo modo la volontà di intervenire su un fabbricato deve necessariamente comprendere un'analisi e input progettuale verso il rapporto che esso ha con gli spazi scoperti pubblici e privati circostanti.

analisi filologica

L'analisi filologica prevista dal P.I. svolge un ruolo fondamentale nel processo di rinnovamento culturale e di approccio alla progettazione degli interventi nei centri storici, nelle corti rurali, negli edifici di valore, imponendo un esame ed un rilievo esteso all'intera Unità d'Intervento in tutti i suoi contenuti.

Gli interventi ammessi sull'Unità di Intervento² emergono infatti dalle risultanze di studi ed approfondimenti di maggior dettaglio e analisi più approfondite da svolgere attraverso l'analisi filologica.

L'analisi filologica prevede:

l'identificazione dell'Unità di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Attraverso l'analisi filologica è possibile sia ripermire e precisare l'Unità d'Intervento di incerta definizione, che modificare la categoria complessiva attribuita alle Unità Edilizie.

progetto di massima

Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità di Intervento è redatto sulla base dell'analisi filologica.

Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità di intervento.

Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.

Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità di Intervento, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di titolo abilitativo.

repertorio normativo

² Cfr definizione di unità di intervento

Il P.I. pertanto propone per gli elementi di valore una disciplina di tipo regolativo volta alla tutela del sistema storico. Al fine di consentire l'inserimento nel Piano di eventuali interventi specifici sulle Unità edilizie, concordati con l'Amministrazione un ruolo fondamentale assume l'istituzione dei repertori normativi delle Unità Edilizie ed altre indicazioni progettuali.

Il Repertorio è istituito per il centro storico maggiore, centri storici minori, i forti distaccati: repertorio normativo, edifici di valore ambientale, corti rurali.

I Repertori vengono ad assumere un ruolo fondamentale poiché si integrano perfettamente con il sistema informativo territoriale gestito dal Comune.

disposizioni per la qualità urbana ed edilizia

Con riferimento al Centro Storico Maggiore ed ai Centri Storici Minori il Piano degli interventi propone delle regole per la morfologia ed il paesaggio urbano, individuando degli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento) e formulando delle disposizioni per la progettazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento nei centri storici e tra il centro storico e l'esterno, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla scena urbana. Sulla base di tali presupposti sono state sintetizzate in un apposito elaborato le disposizioni per gli interventi, quali:

elementi percettivo morfologici che caratterizzano la scena urbana. Il controllo della scena urbana nasce dall'esigenza di governare gli interventi sugli edifici che hanno ruoli e funzioni specifiche;

disposizioni per il riordino dei fronti edilizi che hanno assunto nel tempo un ruolo fondamentale nella lettura del tessuto insediativo storico e nella composizione dei principali spazi aperti;

disposizioni per i principali elementi e manufatti presenti nei centri storici (recinzioni, bordi stradali, passaggi coperti), indicandone la qualità, la coerenza o i livelli di contrasto con l'ambiente.

riordino e miglioramento complessivo del sistema viario mediante il recupero e la valorizzazione dei principali percorsi storici esistenti e di quelli di collegamento con le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico;

riordino e riqualificazione del sistema degli spazi aperti per rafforzare l'unitarietà dell'immagine urbana e degli spazi di relazione pubblici e di uso pubblico. Gli spazi pubblici e di uso pubblico che comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri;

le regole cromatiche per il piano del colore

accordi pubblico/privato art. 6 LR 11/2004

L'Amministrazione ha promosso un "Bando per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse Intero Territorio Comunale, art. 6 L.R. 11/2004, finalizzate alla selezione degli immobili nei quali

attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione all'interno dell'intero territorio comunale" al fine di raccogliere delle proposte di intervento da inserire nel Piano degli Interventi del Comune.

Tali proposte sono state oggetto di valutazione di concerto con le strutture comunali in merito alla loro compatibilità e coerenza con gli strumenti urbanistici esistenti e con il Piano degli Interventi. L'elenco delle manifestazioni di interesse accolte nella forma di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004 è allegato alle norme tecniche operative del Piano degli interventi.

Gli accordi pubblico/privato fanno riferimento alla componente "**programmatica**" del piano soggetto a decadenza quinquennale.

riepilogo

Il PAT richiede di aggiornare la disciplina dei Centri Storici Minori, Centro Storico Maggiore, Corti Rurali e Ville Venete.

A tal fine il primo P.I. del Comune di Verona avvia un processo di revisione degli strumenti urbanistici provvedendo ad operare una innovazione nella struttura normativa preesistente al fine di articolarla in modo coordinato con la disciplina del P.A.T.

Tale aggiornamento promosso dall'Amministrazione ha una duplice finalità:

da un lato sviluppare e precisare le scelte e gli approfondimenti precedentemente individuati nel P.A.T. relativamente i vincoli, le fragilità, le invarianti, il paesaggio ed i beni culturali stessi;

dall'altro promuovere la semplificazione delle procedure e una maggiore flessibilità della disciplina urbanistica ed edilizia per aderire e rispondere meglio alla complessità dello stato di fatto e alle attuali esigenze di conservazione, riuso e valorizzazione dei contesti storici.

L'Amministrazione infatti è ben consapevole che solo attraverso il riuso del patrimonio edilizio storico con funzioni attuali è possibile mobilitare le risorse necessarie per sostenere la conservazione e valorizzazione dell'intero sistema insediativo della città storica.

In sintesi la tutela ed il riutilizzo con funzioni compatibili devono trovare equilibrio e coerenza nella disciplina urbanistica ed edilizia.

Il P.I. dei Centri Storici Minori e delle Corti Rurali si è posto l'obiettivo di superare la rigidità d'impostazione della disciplina vigente secondo la quale vengono attribuiti precisi tipi di intervento alle singole porzioni di edificio. Tale impostazione non tenendo conto della complessità e disomogeneità degli organismi edilizi comporta infatti forti restrizioni, tali da determinare talvolta la paralisi, sulle destinazioni d'uso e sulle possibilità d'intervento sull'edificio e sugli spazi scoperti più volte lamentate da operatori e professionisti.

Si è ritenuto pertanto opportuno proporre una disciplina più flessibile basata su una classificazione delle unità edilizie (l'unità edilizia individua un edificio e/o una parte dello stesso) per livelli di attenzione differenti in relazione ai valori culturali e storici presenti.

La precisazione degli interventi ammessi sull'unità edilizia potrà poi avvenire sulla base di approfondimenti analitico-conoscitivi a cura dei professionisti incaricati (attraverso l'analisi filologica sull'unità edilizia) che estenderanno anche l'azione di recupero agli spazi scoperti e di pertinenza e contesti relativi.

Il processo di rinnovamento culturale e di approccio alla progettazione degli interventi nel "centro storico" impone infatti un esame ed un rilievo esteso all'intera Unità d'Intervento, (l'unità di intervento comprende l'edificio e le sue aree scoperte di pertinenza), al fine di sostenere un'ampia possibilità operativa e di favorire la possibilità di adeguamento a nuove destinazioni d'uso o il recupero e il reintegro di funzioni indebolite, nel rispetto della conservazione e tutela dei valori storico-culturali.

La responsabilizzazione delle figure professionali e degli operatori in luogo di un complesso, farinoso e spesso astratto sistema di controlli è indispensabile peraltro anche per riallacciare alla cultura la prassi edilizia.

Attraverso l'intervento guida è possibile operare direttamente sull'organismo edilizio, mentre sono consentiti una pluralità di interventi, in ragione degli approfondimenti conoscitivi, della complessità degli organismi, ricorrendo all'analisi filologica

La disciplina dei Centri Storici Minori, delle Corti Rurali e Ville Venete si completa con una serie di disposizioni per la morfologia ed il paesaggio urbano che sono finalizzate a promuovere e valorizzare gli aspetti percettivi della scena urbana, il miglioramento del complessivo sistema viario ed il riordino degli spazi di relazione e di uso pubblico quali piazze, giardini, aree a verde ecc...

Il Piano in sintesi, da un lato propone una disciplina conformativa a tempo indeterminato estesa a tutto il territorio, dall'altro introduce nuovi interventi proposti da soggetti privati qualora siano stati ritenuti compatibili e realisticamente realizzabili nell'arco dei cinque anni e che presentano la componente programmatica.

IL PIANO DEL TERRITORIO APERTO

aspetti del paesaggio

Prima dell'entrata in vigore della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" il tema del paesaggio veniva relegato ad una tavola di analisi conoscitiva legata ai temi dell'uso del suolo ("analisi del paesaggio agricolo" in attuazione della L.R. 24/85 "Norme per la tutela del territorio agricolo"), come non fossero presenti nel nostro panorama visivo il paesaggio urbano e il paesaggio delle infrastrutture che quasi sempre interferiscono, talvolta pesantemente, tra loro.

Ora questo rinnovato interesse, ribadito dalla "Convenzione europea del paesaggio" e ripreso nel nuovo PTRC del Veneto, deve essere ribadito nello specifico per due motivi: in primo luogo perché il centro storico di Verona è Patrimonio dell'UNESCO, e in secondo (ma non per importanza) per la

riscoperta, anche nel territorio agricolo, della funzione ricettiva che deve accordarsi in modo coerente alla produzione di beni primari.

Per questi motivi si deve pensare a valorizzare e riqualificare (dove è necessario) il paesaggio aperto del territorio veronese, ponendo particolare attenzione alle azioni che danno impulso sia al ripristino, al recupero e, nello stesso tempo, all'evidenziazione dei caratteri naturalistico-ambientali assieme a quelli specifici storico-culturali, sia alla produttività e quindi alla redditività per le comunità umane presenti che qui vivono e lavorano.

In sintesi si sono posti i termini per governare le trasformazioni del paesaggio agricolo in relazione alla città e alle aree contermini di pianura e di collina, tenendo presente il grande valore che ora assume la biodiversità nella sua accezione più ampia e cioè non solo naturalistica, ma anche produttiva e socioculturale, e quindi, nella sua sistemicità paesaggistica.

Momento basilare dell'analisi è la conoscenza dei luoghi: far emergere le stratificazioni del paesaggio agricolo con l'ottica di individuare le trasformazioni perfettamente integrate sia per forma che per funzione, quelle non assimilate dal contesto storico-ambientale, e quelle che hanno interrotto le relazioni con il territorio e con la sua storia. Da tenere presente che il termine "identità territoriale" (molto spesso usato, talvolta in modo improprio) non può segnalare un fatto statico, ma definisce un processo che permette alla comunità la conoscenza della propria storia.

Ulteriore momento analitico è la definizione delle "unità di paesaggio", cioè dell'insieme dei segni (le coltivazioni, le capezzagne, le corti, gli edifici isolati, gli scoli irrigui, ecc.) e delle relazioni che legano elementi omogenei ed eterogenei in un sistema, ognuno specifico per i diversi ambiti territoriali.

In tal senso la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio passa non tanto e non solo attraverso l'individuazione della similarità dei segni, ma dall'intreccio di relazioni che si sono sedimentate e rafforzate nel tempo e i cui legami sono ancora presenti e osservabili nel territorio. Talvolta nel riqualificare un territorio agricolo vale di più ripristinare una relazione interrotta che proporre interventi di trasformazione radicale con nuove funzioni attrattive ma fuori scala rispetto al contesto; ad esempio la chiusura di un percorso comporta inevitabilmente un abbandono di quella parte di territorio, abbandono che può portare a degrado e quindi far perdere di valore al territorio stesso, alle attività in esso presenti e a una coerente evoluzione del territorio stesso.

Dove il paesaggio mostra sofferenze, è necessario pensare a forme di riconversione guardando anche alle nuove funzioni del territorio agricolo che non sono solo di produzione, ma anche e sempre più di ricettività diffusa, consapevoli però che si deve puntare al massimo risparmio di suolo, perché l'agricoltura è un'attività primaria in tutti i sensi, tanto più nei periodi di crisi e, necessariamente, di cambio di strategie locali e globali, come quello che stiamo vivendo.

Si rimanda all'ALLEGATO per gli approfondimenti sul tema.

la rete ecologica

Il progetto di rete ecologica ha l'obiettivo fondamentale di riconoscere la trama esistente di habitat naturali e seminaturali propria del territorio e di assicurare il consolidamento e il potenziamento di un sistema interconnesso di spazi in grado di salvaguardare e migliorare la diversità biologica.

Per questo scopo si tratta di mantenere vitale ed efficace la rete ecologica, dove esistente, e “potenziarla”, intervenendo dove necessario per rimediare a impoverimenti avvenuti o per recuperare connessioni importanti che sono state interrotte in seguito a modificazioni del territorio, in prevalenza derivate da attività umane.

In questa prospettiva risulta importante aumentare le dotazioni ecologiche dove queste sono andate perdute o si presentano molto rarefatte, ma è necessario anche evitare lo sviluppo di scenari che producano frammentarietà o la comparsa di ostacoli invalicabili, come infrastrutture viarie o nuovi insediamenti, per il libero spostamento delle componenti animali e vegetali tipiche del territorio.

In un territorio densamente abitato come quello di Verona, dunque, l’obiettivo primario di una rete ecologica si arricchisce di altri significati, in quanto non va dimenticato che anche per l’uomo la continuità di spazi aperti naturali e seminaturali collegati tra loro a formare una sorta di sistema organico, che si avvale anche di spazi verdi pubblici, parchi e giardini rappresenta un’opportunità fondamentale per conoscere e vivere il proprio territorio a partire da una rete di percorsi che ne mettano in luce gli aspetti ambientali, paesaggistici e storico-culturali. Una rete ecologica comunale deve dunque individuare a scala locale le caratteristiche e le potenzialità del territorio e indicare le strategie e gli interventi necessari ad arricchirne le dotazioni ambientali secondo un disegno preciso, puntando a una sempre maggiore efficienza ecologica.

Per strutturare il progetto di rete locale è risultato inoltre determinante delineare chiaramente il possibile ruolo che essa può svolgere all’interno di una scala territoriale più ampia, vale a dire il possibile contributo a un disegno più esteso che coinvolga i comuni limitrofi. Solo se coerente a livello provinciale e regionale, infatti, la rete locale assume un significato maggiore e compiuto e le scelte specifiche fatte in ambito comunale possono a loro volta avere ricadute positive su un sistema ambientale più vasto.

Il progetto di Rete Ecologica del Comune di Verona prevede una struttura composta da nodi, corridoi ecologici, *buffer zone*, ambiti rurali di frangia, *stepping stones*, parchi, ambiti di riqualificazione ambientale, aree di restauro ambientale, aree di mitigazione. Ciascun elemento assolve ad una funzione particolare quale può essere la tutela degli animali e degli habitat indicati dalla direttiva europea; la protezione dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) attraverso un’azione di filtraggio delle attività umane; l’attivazione del consolidamento ecologico e di politiche polivalenti di riassetto fruitivo ed ecologico. Ancora troviamo le aree verdi pubbliche e/o spazi verdi strategici per la rete ecologica, le aree soggette ad azioni di bonifica, i parchi dell’Adige e della Collina.

L’impostazione si rifà dunque al modello della *Green Belt*³, ovvero la Cintura Verde che circonda il centro urbano, che fa da collante con il resto del territorio agricolo; in altri termini una sorta di circonvallazione verde. Tale cintura è completata dal fiume Adige che rappresenta anche il corridoio ecologico principale di connessione territoriale extracomunale.

³ E’ una rete multifunzionale di spazi aperti, che include parchi, giardini, boschi, corridoio verdi, corsi d’acqua, viali alberati e gli spazi agricoli aperti (Davies C., MacFarlane R., McGloin C., Roe M., 2007).

Il progetto della rete ecologica prevede inoltre il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico: fra questi vi è il riconoscimento del ruolo di primaria importanza all'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale. Essi sono individuati come elementi centrali della rete ("*core area*" o nodi), rappresentati dai Siti di Importanza Comunitaria, quali i tratti del fiume Adige a nord e a sud di Verona e la Val Galina e Progno Borago

La Green Belt si configura come sistema complesso di azioni che direttamente e/o indirettamente mirano ad un riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni; le modalità di attuazione e la previsione di interventi di deframmentazione avviene mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;

La limitazione del "disordine territoriale" e del consumo di suolo unitamente ad un'organizzazione del territorio basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici consente di assolvere funzioni di mitigazione e compensazione degli effetti urbani deteriori; può ospitare percorsi urbani alternativi; detiene funzione di controllo per una larga varietà di rischi ambientali; assume connotati di "matrice" nei territori con più alti livelli di naturalità diffusa, mentre assume più fisionomia di "greenway" (griglia) nei contesti più densamente insediati; smorza le rigorose geometrie urbane e consente disegni urbani più dinamici e differenti ed è ottenibile con impegni tecnico-economici fortemente variabili;

Gli obiettivi da raggiungere attraverso un progetto sistematico di connessioni verde sono di contribuire unitamente ad altri fattori di programmazione e progettazione: alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico; alla minimizzazione dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; alla tutela e potenziamento delle grandi connessioni interambientali (Adige); alla tutela e potenziamento delle connessioni ecologiche locali e della connettività diffusa; quali filtro e protezione di aree e ambienti sensibili e vulnerabili; integrazione tra spazi verdi, edifici e attività nei nuovi insediamenti; comfort ambientale; incremento della biodiversità; aumento del confort termico ed acustico.

Si rimanda all'ALLEGATO per gli approfondimenti sul tema.

IL PIANO E LE OPERE PUBBLICHE

Opere Pubbliche Operative

Alcune opere pubbliche, per la loro valenza strategica, e per la loro prossima realizzabilità sono state inserite nelle tavole operative del Piano degli Interventi. Sono opere riferibili alla mobilità in ambito urbano.

Per alcune di queste opere sono già iniziati gli iter procedurali di approvazione e realizzazione a carico di soggetti privati, come le rotatorie di Via Bresciana e Via Gardesane. Alcune di esse sono riferibili ad interventi marginali come l'allargamento stradale di Via Milone e la cui spesa è prevista nel piano triennale OO.PP.. Invece particolare rilevanza riveste l' allargamento di alcuni tratti del Cardo Massimo, per il quale è stato predisposto uno studio di fattibilità. Lo studio di fattibilità del Cardo prevede la riqualificazione totale del Cardo, da V.le Piave sino al nuovo Casello di Verona Sud e riveste un'importanza strategica nel panorama di ristrutturazione e riqualificazione della ZAI storica.

L'inserimento di queste opere nella tavola operativa presuppongono l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per quelle parti che ricadono su proprietà privata.

Per queste opere sono già stati sviluppati i relativi progetti, e sono state individuate le risorse finanziarie per far fronte alla loro attuazione.

Opere Pubbliche Programmatiche

Le opere pubbliche programmatiche sono opere riferibili sostanzialmente al sistema della mobilità a scala urbana, territoriale e di valenza sovracomunale.

Sono opere che soddisfano esigenze strutturabili su diversi livelli:

- mobilità di quartiere (ad esempio il collegamento stradale in Località Quinzano tra le Vie Are Zovo e Monte Comune)
- mobilità di scala urbana e territoriale (ad esempio il collegamento tra la bretella Verona Nord e la Tangenziale Sud attraverso il Quadrante Europa e la Marangona)
- mobilità a livello provinciale (ad esempio la variante di riqualificazione della SP6 dei Lessini)
- mobilità a livello regionale (ad esempio il Nuovo Sistema Tangenziali Venete)
- mobilità a livello nazione (ad esempio il progetto di Variante alla SS12).

Tutte le opere sono riassunte in un elenco che riporta di fatto la viabilità programmata, la quale sarà progressivamente inserita nel Piano degli Interventi Operativo, in ragione dei programmi dell'Amministrazione e dei piani economico finanziari dei soggetti attuatori.

Le opere rappresentate fanno riferimento a progetti sviluppati a diversi livelli, fattibilità, preliminare, ecc... le cui fasi di studio o di approvazione sono ancora in corso. Pertanto, riportando gli elementi più significativi delle diverse progettualità da approfondire nei successivi livelli di progettazione, è necessario considerare che modifiche ai tracciati sono sempre possibili.

Opere Pubbliche Programmatiche a livello circoscrizionale

Nelle Opere Pubbliche Programmate sono incluse opere pubbliche che tengono conto principalmente delle esigenze e criticità che i quartieri fanno presente ed evidenziano attraverso le circoscrizioni di appartenenza.

Le opere individuate nascono dagli incontri concertativi effettuati con le circoscrizioni, finalizzati all'analisi ed alla valutazione delle manifestazioni d'interesse (art. 6 L.R. 11/2004), questi incontri hanno permesso di conoscere le reali esigenze dei quartieri e di individuare opere pubbliche la cui realizzazione è da definire prioritaria per il prossimo futuro.

L'elenco delle Opere Pubbliche Programmatiche – circoscrizioni, raccolgono, suddividendole per circoscrizione di riferimento, le opere di interesse pubblico da tenere in considerazione nel Piano degli Interventi. Per ogni circoscrizione le opere pubbliche sono state localizzate, cartografate e raggruppate per la tipologia di intervento:

- Viabilità – interventi vari (strade, marciapiedi, rete fognaria, illuminazione)
- Viabilità – rotatoria
- Percorsi ciclo-pedonali
- Parcheggi
- Aree verdi /Piazze/spazi pubblici
- Impianti sportivi
- Attrezzature pubbliche (asili, scuole, sala civica, sedi...)

Le Opere Pubbliche Programmatiche sono corredate da un numero identificativo, dalla descrizione e dall'ubicazione dell'opera, ed è stata definita la stima dell'importo dei lavori e delle più probabili indennità d'esproprio.

La stima delle più probabili indennità d'esproprio è stata svolta per quelle opere pubbliche la cui realizzazione non coinvolge aree comunali, né aree di enti pubblici o di aziende partecipate, né aree private sulle quali è stata presentata una manifestazione d'interesse valutata prioritaria.

Per la maggior parte delle opere pubbliche per le quali non è stata sviluppata, salvo alcuni casi sporadici, nessuna specifica progettualità. La progettazione delle singole opere e la loro successiva realizzazione potranno aver luogo a fronte di una effettiva disponibilità finanziaria, e l'inserimento dell'opera stessa nel P.I. operativo.

Le indicazioni grafiche, descrittive, quantitative ed estimative riguardanti le Opere Pubbliche Programmatiche deve essere intesa come indicazione sommaria e comunque "salvo le più precise", in quanto le stesse sono dipendenti da molteplici variabili, determinabili solo in fase di specifica progettazione (esatta determinazione delle caratteristiche tecniche delle opere, delle estensioni delle aree e della lunghezza dei tratti lineari, l'interessamento di eventuali immobili, gli eventuali vincoli e contratti esistenti, la precisa destinazione urbanistica di ogni singolo immobile, ecc..).

L'implementazione delle opere pubbliche programmatiche garantisce un rafforzamento del sistema delle aree pubbliche (servizi ed attrezzature) e del verde dell'intero territorio comunale.

Gli obiettivi per i quali sono prospettate queste opere consistono principalmente nel colmare carenze strutturali di opere pubbliche ora esistenti, assicurando:

- un' adeguata dotazione di aree verdi e parcheggi;
- la risoluzione dei problemi della fragilità del sistema viabilistico e della conseguente congestione della rete viaria.
- un'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche e di altre infrastrutture (es. rete fognaria).

In ottica di lungo periodo, la messa in opera delle opere pubbliche programmatiche garantirebbe il miglioramento dei livelli di fruibilità di verde e servizi, nuovi corridoi di connessione con il sistema dei parchi urbani, extraurbani e di cintura, la messa in rete del sistema delle aree verdi esistenti e previste nei nuovi ambiti di trasformazione, il rafforzamento delle centralità dei quartieri.

Gli elenchi delle Opere Pubbliche Programmatiche computano 242 opere da realizzare sull'intero territorio comunale: le maggiori necessità si sono riscontrate nell' ATO 4 (69) e nell'ATO 3 (53), ai quali fanno riferimento i territori delle Circoscrizioni Terza, Quarta e Quinta, nelle quali sono concentrati i maggiori processi di trasformazione.

Analizzando le Opere Programmatiche per tipologia di intervento si riscontra come la maggiore esigenza sia riguardante la viabilità, che tra nuovi interventi ed interventi sull'esistente raggruppa 126 opere (51% del totale). Seguono le esigenze per aree verdi e piazze, che contano 38 interventi (ex novo o esistente, 15%), e quelle per attrezzature pubbliche (asili, scuole, sala civica, sedi), 31 opere per il 13% del totale.

Minori sono le esigenze concernenti i parcheggi (21 opere, 8%), impianti sportivi (17 opere, 7%) e percorsi ciclopeditoni (15 opere, 6%).

Esaminando il numero delle opere ricadenti nelle singole circoscrizioni, si incontra che il tema viabilità è interessato da 48 opere per la Circoscrizione Quinta, 32 per la Circoscrizione Terza, 15 per le Circoscrizioni Quarta e Sesta, confermando le esigenze strutturali di una maggior fluidità della rete viaria e della soluzione alcuni nodi congestionati, per i quali vengono nella maggior parte dei casi proposte rotatorie agli incroci e nuovi collegamenti viari.

Per quanto riguarda i percorsi ciclopeditoni, si incontra la maggiore attenzione per questo tema nelle Circoscrizioni Seconda e Quinta, seguite dalle richieste delle Circoscrizioni Terza ed Ottava.

La necessità di ampliamento o la realizzazione di nuovi parcheggi è principalmente localizzata nelle Circoscrizioni Seconda e Terza.

Le opere pubbliche finalizzate alla realizzazione di nuove aree verdi e piazze o la riqualificazione di spazi pubblici esistenti sono risultate maggiori nella Circoscrizione Quinta (9 opere), rispetto alle Circoscrizioni Seconda (8 opere), Terza (7 opere), Quarta (5 opere) e Prima (4 opere).

Per quanto concerne gli impianti sportivi, gli interventi sono distribuiti abbastanza uniformemente tra le varie circoscrizioni.

Le opere pubbliche programmatiche che riguardano attrezzature pubbliche (asili, scuole, sala civica, sedi...) sono localizzate quasi esclusivamente nelle Circoscrizioni Quinta (12 opere) e Terza (10 opere).

IL PIANO DELLA RETE CICLABILE

Premesse ed analisi

Il Piano degli Interventi intende rilanciare ed incrementare la mobilità sostenibile ed alternativa all'auto privata, valorizzando nel contempo il proprio territorio.

Un direzione possibile per raggiungere uno sviluppo della mobilità sostenibile è quella di aumentare le condizioni perché la mobilità pedonale, ma soprattutto quella ciclabile, si possa imporre effettivamente come mezzo sostitutivo all'auto.

Questo obiettivo può essere raggiunto progettando e consolidando una rete di percorsi ciclabili estesa all'intero territorio comunale.

Il piano della rete ciclabile, che concretizza questa trama di percorsi, individua una rete ciclabile distinta fra i diversi caratteri che distinguono i molteplici utilizzatori della bicicletta.

Questo è l'obiettivo che il Piano della Rete Ciclabile del Comune di Verona si è prefissato di raggiungere.

Lo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio non può prescindere da una pianificazione della mobilità slow, similmente come avviene per la rete stradale. Considerato che la pianificazione della mobilità fa parte del governo del territorio, un piano che pianifica la mobilità in bicicletta non può prescindere da una visione urbanistica d'insieme,

Ecco allora che questo piano non "progetta" le singole piste ciclabili ma vuole dare una base di rete strutturale sulla quale possano essere sviluppati specifici progetti. Tali progetti faranno parte di un'insieme definito da questo piano.

Tale piano, nel sistema della mobilità prevede e promuove lo sviluppo di un sistema organico di percorsi e piste ciclabili al fine di favorire la mobilità individuale a basso impatto ambientale, pianificando una maglia strutturale portante della rete ciclabile a livello urbano ed una maglia di percorsi extraurbani nello spazio aperto che privilegia la fruizione turistica e del tempo libero.

Il piano, recepisce inoltre gli itinerari ciclabili previsti a livello Provinciale, Regionale, Nazionale ed Europeo, previsti da piani sovracomunali che fanno capo ad enti istituzionali, Federazioni ed associazioni operanti a livello nazionale ed europeo.

La rete comunale è dunque un sistema di collegamenti locali fra polarità e sistemi urbani che consentirà una volta a regime, di recuperare itinerari continui di lungo raggio.

Pertanto il piano della ciclabilità è un piano strategico strutturale, in cui sono indicati i collegamenti stregici, tenendo conto dell'esistente e fornendo indicazioni per progettazioni di dettaglio. Nei piani di dettaglio saranno prese in considerazione tematiche inerenti la moderazione del traffico, la ciclabilità nelle zone 30, ecc...

Alla base dello studio e del progetto si sono posti i quesiti di base su come e soprattutto cosa un piano della rete ciclabile vuole offrire. La risposta a questo quesito è stata sostanzialmente strutturata in due punti, ovvero i due punti fondamentali di quello che il piano vuole offrire:

a) una rete ciclabile per un'utenza dedicata alle grandi percorrenze, interregionali, nazionali ed europee, ove trovare nel territorio comunale una valida prosecuzione e collegamento degli itinerari sovracomunali, tutti in sicurezza, segnalati e di gradevole percorrenza, offrendo nello stesso momento le bellezze della città.

b) una rete ciclabile rivolta sia ad un'utenza sistematica di medio raggio (spostamenti casa-lavoro verso poli attrattivi di maggior spessore) sia ad un'utenza che utilizza la bicicletta nel tempo libero, per fare sport, per conoscere e scoprire il proprio territorio.

Naturalmente per le aree collinari, a valenza prevalentemente paesaggistica, viene meno l'importanza "trasportistica" degli itinerari proposti per lasciar posto a quella cicloturistica e ricreativa. Ciò si legge nei percorsi indicati nell'apposita tavola, che per la parte di pianura e collinare si snodano su viabilità secondaria, caratterizzata da un ridotto volume di traffico.

La stesura del Piano ha tenuto conto di tutte le previsioni, riferimenti e progettualità inerenti la ciclabilità a carattere europeo (rete EUROVELO), nazionale (Bicitalia, percorsi FIAB, ecc...), nonché di tutte le previsioni di piani urbanistici sovracomunali (PTRC, PTCP, masterplan regionali, ed altri progetti interregionali,...).

Il piano inoltre non poteva tener in considerazione piani comunali che hanno una valenza sia urbanistica come per esempio il PAT o valenza puramente viabilistica come il PGTU.

Il progetto

Nella parte di analisi è stata presa in esame una grande mole di dati, progetti, idee, piani di qualsiasi livello e valenza, relazioni, scritti. Tutta questa documentazione è servita per gettare le basi per costruire un piano a carattere urbanistico, che ha la funzione di guida e struttura per gli innumerevoli piani o progetti di dettaglio che possono essere sviluppati in futuro.

Il piano della rete ciclabile ha una valenza di piano direttorio, un piano guida, un masterplan, che vuole guidare future progettazioni e piani di maggior dettaglio.

Il progetto si è concretizzato in 4 tavole grafiche progettuali ed una relazione descrittiva comprendente una parte specifica di indirizzo tecnico ed abaco tipologico, contenenti indicazioni generali e dettagliate per il miglioramento /potenziamento della rete ciclabile di Verona e lo sviluppo di validi servizi di supporto alla mobilità ciclistica.

I PROGRAMMI COMPLESSI, I PROGETTI SPECIALI E I PROGETTI STRATEGICI

I programmi complessi e i progetti speciali

Gli ambiti destinati alla redazione di programmi complessi, individuati nella disciplina programmatica del piano, sono aree la cui futura trasformazione innescherà meccanismi di innalzamento della qualità urbana ed ambientale dei luoghi.

Tali trasformazioni si posizionano all'interno delle reti dei sistemi delle aree produttive e dei luoghi dell'innovazione, dei paesaggi aperti ed urbani e del sistema ricreativo e del tempo libero, per interagire tra di loro attraverso connessioni reciproche e sinergiche, tali da generare fenomeni di riorganizzazione territoriale e riqualificazione urbana e paesaggistica.

Si tratta degli ambiti già individuati dal Piano d'Area Quadrante Europa e dal PAT, quali l'ambito dell'ex Seminario, dello Stadio Bentegodi, di Rivacciai, dell'ex Tiberghien, del Deposito Serenelli, della cartiera di Ca' di David, del Quadrante Europa e della Marangona, l'ambito dell'Agorà della Croce Binaca ed altri, minori, quali gli ambiti residenziali di via Carnia e della Palazzina e quello della zona produttiva Quinto.

Il progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis Paradeisòs)

L'ambito che il Piano d'Area quadrante Europa definisce Polis Paradeisòs é la vasta area dello scali merci della stazione di Verona sud, in dismissione. Tale luogo costituirà una nuova centralità urbana il cui elemento qualificante sarà un vasto parco urbano.

I progetti di riqualificazione paesaggistica ed ambientale

I progetti di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono volti al recupero, attraverso azioni di ricomposizione ambientale, di ambiti territoriali interessati da attività di cava.

L'ambito del Cuneo Verde rappresenta il comparto di maggiori dimensioni; al suo interno è ancora presente una cava attiva, una vasta area ove è localizzato il forte Lugagnano, ed una cava abbandonata, denominata Speziala. L'intero comparto, date le dimensioni e le specifiche identità geomorfologiche, nonché la presenza del Forte, è stato suddiviso in tre ambiti, quello della cava Casona, quello del Forte, e quello della Ex Cava Speziala.

Il progetto mira alla creazione di una vasta area a parco che comprende l'ambito del Forte, l'ex cava Speziala, e l'attuale cava Casona, dove localizzare attrezzature culturali e ludico sportive di fruizione pubblica, nonché aree per la ricreazione e la sosta. La restante parte ovest del comparto è individuata quale area di possibile trasformazione, compatibile con la morfologia del luogo,, dove inserire attività di supporto e ad integrazione delle attività di funzione pubblica previste nel parco. Vengono inoltre previste due aree dove realizzare servizi, standard e quanto altro serve per supportare e favorire la fruibilità dell'intero parco. Nello stesso verranno localizzati più percorsi pedonali favorendo il più possibile il collegamento ovest - est dell'intero comparto, in modo da tenere in contatto l'area della ex cava Speziala destinata a parco tematico, con la restante parte dello stesso. Attenzione particolare è stata posta nella individuazione di nuovi percorsi ciclo pedonali sia

interni che in continuità con quelli esistenti, in modo da integrare al meglio lo stesso comparto con la restante parte di territorio.

L'ambito del Forte Gisella , localizzato a sud ovest della città, risulta interessato dalla presenza di una cava attiva, Ca' Facci, di dimensioni considerevoli. Il comparto si trova in una posizione baricentrica, disposto tra la vasta area del Quadrante Europa a nord e la parte non ancora attuata della futura città dell'innovazione a sud (Marangona), interamente ricompreso nel comparto di riqualificazione paesaggistica di Forte Gisella del PAQE. La posizione baricentrica all'interno di tale macro area produttiva, nonché le dimensioni e le peculiarità proprie del sito cava, senza nemmeno trascurare la vicinanza allo stesso del Forte Gisella, rendono necessario perimetrale, ai fini della riqualificazione, un comparto di dimensioni ben più grandi, non limitandosi alla sola cava Cà Facci.

Il progetto mira attraverso il recupero e l'ottimizzazione di quanto già realizzato nella parte di cava recuperata, l'integrazione della stessa con il contesto più prossimo del forte e di parte del territorio agricolo giudicato di pregio. Nell'ambito cava si realizzerà una vasta area a parco con la presenza di un lago freatico di dimensioni considerevoli, un'area dove concentrare possibili servizi, collegata a sua volta ad una vasta area agricola ed all'ambito del forte Gisella. L'integrazione tra tali aree è resa possibile attraverso la realizzazione di una serie di percorsi ciclo pedonali ramificati che connettono tutte le principali emergenze ambientali presenti all'interno del comparto. Non si deve trascurare il fatto che parte della attuale cava Cà Facci è già stata oggetto di ripristino attraverso la stabilizzazione e naturalizzazione dei fronti di scavo nonché la realizzazione di un doppio sistema di percorsi posti a quote diverse. Il progetto ritiene interessante poter riprendere questi aspetti peculiari propri di un sito fortemente depauperato e di poter attraverso una idonea azione di naturalizzazione mirata recuperare il lago freatico esistente, relazionandolo quale elemento rilevante di un nuovo parco al contesto circostante.

L' ambito del Forte Azzano è localizzato nella parte sud della città, a diretto contatto con il tessuto produttivo di Verona Sud. Scopo del progetto è quello di realizzare una zona dove localizzare attività associazionistiche e culturali legate alla memoria, integrata con un ambito dove localizzare attività ludico sportive. Il tutto nel pieno rispetto delle caratteristiche storico architettoniche dei manufatti esistenti rappresentati dal Forte Azzano.

Si prevede inoltre la localizzazione di un'area a servizi tra il Forte e la cava a nord, nonché la realizzazione di percorsi ciclo pedonali perimetrali sia alla cava che al Forte, aventi lo scopo di connettere tali aree aumentando il livello di fruibilità dell'intero comparto.

PARTE SECONDA

LA VERIFICA DEI PARAMETRI QUANTITATIVI

IL CARICO INSEDIATIVO DEL PIANO

QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

la legge urbanistica regionale 11/2004

La legge urbanistica regionale, al TITOLO VI, art. 46 punto b) richiama l'emanazione di uno specifico atto di indirizzo dedicato al tema del dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi. In assenza di tale atto d'indirizzo il quadro di riferimento è sostanzialmente riconducibile al *Piano di assetto del Territorio* approvato e alla metodologia di calcolo come impostata al suo interno.

il Piano di assetto del territorio

Il DIMENSIONAMENTO del *Piano degli interventi* è indirizzato e regolato dal *Piano di Assetto del Territorio*, che articola il tema all'interno dei seguenti documenti.

- Il *Quadro Conoscitivo* - Volume II, ampia parte del quale viene dedicata all'analisi delle dinamiche demografiche, alle stime e alle proiezioni, alla consistenza del patrimonio edilizio, alla domanda abitativa e alle istanze del sistema economico-produttivo, alla distribuzione del carico urbanistico e agli obiettivi di dimensionamento.

- La *Relazione Generale* riserva al DIMENSIONAMENTO l'intero Capitolo 4, ove si stima un incremento complessivo di circa **25.000 abitanti**, nella proiezione decennale del PAT.

Il paragrafo 4.2 ridetermina – sulla base dei valori medi registrati nel Comune di Verona e della norma regionale che lo ammette – il parametro medio regionale di 150 mc/abitante, ritenendo più aderente alle caratteristiche insediative della città il parametro di **200 mc/ab**.

Questi due parametri hanno permesso di determinare due valori sostanziali per il dimensionamento del nuovo piano:

- a. il comparto ABITATIVO risulta pari a **5.000.000 mc**;
- b. il fabbisogno di nuove aree a STANDARD sarà invece pari a **750.000 mq**, alla luce dal carico insediativo e del parametro regionale di 30 mq/ab, introdotto dalla L.R. 11/2004 (artt. 31, 32).

Il paragrafo 4.3 chiarisce la ripartizione delle nuove volumetrie residenziali tra i vari comparti d'intervento e la loro distribuzione territoriale per ATO (si veda la Tabella 1 al paragrafo successivo).

- L'*Allegato A* alle NTA – attraverso tabelle articolate per *Ambiti Territoriali Omogenei* – riassume le rilevazioni sulla città esistente (numero di abitanti e dotazione di aree per servizi, altrimenti definite come *standard*) ed i parametri quantitativi relativi alle previsioni insediative del Piano. Le elaborazioni che ne conseguono permettono di individuare il **deficit attuale** ed il **fabbisogno attuale e futuro** di dotazioni territoriali (standard).

il documento del sindaco

Il *Documento del Sindaco* individua la quota del 1° PI nel 60% del dimensionamento complessivo riferito alla proiezione decennale del PAT, ricorrendo da un lato a considerazioni legate ai tempi di

avvio delle operazioni di trasformazione, dall'altro aprendo al tema del cosiddetto **fabbisogno pregresso**, ossia la potenzialità edificatoria (espressa e non attuata) riconducibile al PRG pre-vigente: «... *Ad ulteriore giustificazione di un maggior impegno della volumetria disponibile nel primo PI, si sottolinea la necessità di garantire una risposta anche al fabbisogno pregresso creatosi a fronte di un PRG redatto negli anni settanta e mai aggiornato alle successive esigenze sociali ed economiche*».

Tale fabbisogno pregresso è da intendersi quale mera ricognizione – suscettibile peraltro di aggiornamenti e verifiche, come confermato nei paragrafi successivi – e pertanto la quota del 60% va riferita alla sola NUOVA VOLUMETRIA (comprensiva del VOLUME DI RISERVA), che andrà sommata all'EDIFICABILITÀ PREGRESSA RESIDUA depurata delle quantità espresse dai Piani attuativi in itinere al momento della stima (adozione del PAT) e dei PEEP. Le cifre in gioco sono quindi esito di un'elaborazione dei dati riportati all'interno della *Relazione Generale* del PAT e riproposti nella Tab. 1 al paragrafo successivo.

Al fine di favorire la verifica dei dati, il dimensionamento del carico insediativo relativo al 1° Piano degli interventi viene elaborato per *Ambiti Territoriali Omogenei*, con la precisazione che il tetto del 60% della destinazione residenziale – come previsto dal *Documento del Sindaco* – è riferito all'intero territorio comunale. Possono pertanto sussistere eventuali superamenti di tale valore all'interno di singoli ATO, qualora compensati da potenzialità edificatorie residue in altri ATO.

Le valutazioni espresse nel *Documento del Sindaco* alla voce DIMENSIONAMENTO sono esplicitamente riferite al settore RESIDENZIALE. In relazione alle destinazioni d'uso DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICA e PRODUTTIVA si è ritenuto pertanto di attribuire al presente *Piano degli interventi* l'intera potenzialità edificatoria prevista dalla proiezione decennale – anche alla luce della considerazione che vede la sua efficacia decadere nel 2016, a 10 anni dalla data di adozione del PAT.

CRITERI DI VERIFICA E DI CALCOLO NEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

aggiornamento e revisione della potenzialità edificatoria

L'iter di applicazione della nuova legge urbanistica regionale si è compiuto nell'arco di alcuni anni. La verifica dei fenomeni insediativi risulta piuttosto articolata, ricordando che l'adozione del PAT risale al marzo 2006 e la sua approvazione al dicembre 2008. Nella fase tra l'adozione del PAT e la sua approvazione, così come tra l'approvazione del PAT e l'attuale fase di adozione del PI, l'attività edilizia non si è evidentemente arrestata e questo fenomeno rende "dinamica" la tabella 1, in particolare alle voci riconducibili al VOLUME PREGRESSO.

Infatti nel frattempo i PEEP e i piani in itinere sono stati per la gran parte attuati, mentre su molte aree individuate come non attuate nel PRG pre-vigente sono stati presentate istanze di PUA. Queste premesse hanno portato a ritenere opportuna una redistribuzione dei valori riportati all'interno della **tabella 1**, tratta dalla *Relazione generale* del PAT, fermo restando il saldo generale.

tab. 1 – PAT, ripartizione del volume residenziale per ambiti territoriali omogenei (ATO)

ATO	VOLUME PREGRESSO			NUOVO VOLUME				VOLUME DI RISERVA	TOTALI
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	AREE NON ATTUATE	PIANI IN ITINERE	PEEP	AREE A RISTRUTTURAZIONE	CORTIRURALI	NUOVA EDIFICAZIONE	AREE A TRASFORMAZIONE	VOLUME RISERVA	
1	0	17.000	0	14.000	0	0	4.000	40.000	75.000
2	31.000	37.000	0	28.000	6.000	60.000	15.000		177.000
3	277.000	86.000	17.000	60.000	0	322.000	176.000		938.000
4	169.000	11.000	0	1.017.000	0	61.000	121.000	350.000	1.729.000
5	10.000	12.000	12.000	0	38.000	34.000	49.000	170.000	325.000
6	95.000	176.000	64.000	101.000	2.000	72.000	0		510.000
7	44.000	4.000	70.000	50.000	161.000	50.000	13.000		392.000
8	35.000	53.000	15.000	0	19.000	116.000	0	190.000	428.000
9	39.000	0	15.000	0	4.000	119.000	0		177.000
10	0	17.000	101.000	0	23.000	76.000	32.000		249.000
	700.000	402.000	294.000	1.270.000	253.000	910.000	410.000	750.000	5.000.000

Per quanto riguarda le colonne 2 (piani in itinere) e 3 (PEEP) si assumono come attuate le rispettive quantità per ATO. Quantità che saranno dedotte dalla volumetria complessiva a disposizione del PI.

Viceversa, per quanto riguarda la colonna 1 (aree non attuate) è stata fatta una verifica puntuale, alla luce dello stato di fatto, delle perimetrazioni e una stima aggiornata delle potenzialità edificatorie espresse. I volumi riportati alla colonna 1 della tabella sono stati quindi sommati al NUOVO VOLUME + VOLUME DI RISERVA, in quanto concorrono alla potenzialità edificatoria programmata dal PAT.

Va rilevato a margine che, qualora una potenzialità edificatoria (anche in forma di **credito edilizio**) sia riconducibile al PRG pre-vigente, ma non risulti – ad esito di errori di metodo o di calcolo – inclusa nella stima del **volume progressivo**, essa non va ad intaccare il dimensionamento del PAT anzi va a correggerne (incrementandolo) l'ammontare complessivo.

Tale condizione è riscontrabile in particolare nell'ATO 4, dove sono riconducibili al PRG pre-vigente il credito edilizio maturato sull'area di San Giacomo e sull'ex comparto *Polo Finanziario - PRUSST Verona Sud*⁴. Il credito edilizio concorrerà pertanto ad elevare l'edificabilità stimata in sede di PAT per lo stesso ATO 4.

le manifestazioni d'interesse ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

Il NUOVO carico comportato dalla manovra insediativa del Piano è riconducibile sostanzialmente alle **39** manifestazioni d'interesse del 1° bando e alle **275** manifestazioni ammissibili selezionate con il 2° bando. La tabella 2 di seguito riportata riassume il dato del carico insediativo RESIDENZIALE totale e suddiviso per ATO, comparandolo con la disponibilità fornita dal PAT e individuando la quota percentuale erosa dal *Piano degli interventi*.

⁴ A seguito della variante urbanistica che destina l'intero comparto n. 7 a parcheggio per la Fiera.

tab. 2 – tabella riassuntiva del carico residenziale del Piano e incidenza % sul dimensionamento del PAT (per ATO e totale)

		A. manifestazioni d'interesse selezionate		B. disponibilità insediativa	C. incidenza carico insediativo PI
		1° + 2° bando		nuovo volume + aree non attuate PRG	A / B
		mq	mc	mc	%
ATO 1	2° bando	6.051	18.153	58.000	31%
ATO 2	2° bando	46.604	139.812	140.000	100%
ATO 3	2° bando	130.757	392.272	835.000	47%
ATO 4	1° bando	122.357	367.072	1.718.000	35%
	2° bando	77.968	233.904		
ATO 5	2° bando	51.423	154.269	301.000	51%
ATO 6	2° bando	71.860	215.579	270.000	80%
ATO 7	2° bando	83.051	249.153	318.000	78%
ATO 8	2° bando	43.097	129.291	360.000	36%
ATO 9	2° bando	28.168	84.504	162.000	52%
ATO 10	2° bando	43.178	129.533	131.000	99%
TOTALE			2.113.541	4.293.000	49%

Le % di cui alla colonna C rappresentano la quota erosa (parziale per ATO e totale) sulla disponibilità fornita dal PAT dai carichi insediativi residenziali espressi con il *Piano degli interventi*.

La tabella 3 individua il carico insediativo a destinazione NON residenziale (COMMERCIALE, TERZIARIO, TURISTICO e PRODUTTIVO) riferito alle manifestazioni d'interesse e la comparazione con la potenzialità organizzata per ATO.

tab. 3 – tabella riassuntiva del carico urbanistico relativo agli usi non residenziali e comparazione con il dimensionamento del PAT (per ATO e totale)

		COMMERCIALE				TERZIARIO				TURISTICO				PRODUTTIVO			
		attribuito (artt.6)	PAT	art. 75 NTA PAT	Credito edilizio	saldo	attribuito (artt.6)	PAT	Credito edilizio	saldo	attribuito (artt.6)	PAT	Credito edilizio	saldo	attribuito (artt.6)	PAT	saldo
ATO 1	2° b.	0	2.810	-		2.810	720	25.970		25.250	0	0		0	0		0
ATO 2	2° b.	5.846	18.650	-10.000		2.804	13.400	13.753		353	0	0		0	99.000		99.000
ATO 3	2° b.	10.716	9.739	2.700		1.723	2.559	2.581		22	0	0		0	1.500	182.500	181.000
ATO 4	1° b.	126.039	199.008	-16.647	2.275	3.057	194.309	676.266	51.329	471.917	44.515	43.157	26.366	1.808	0	0	0
	2° b.	55.540					61.369				23.200				0		0
ATO 5	2° b.	6.850	16.753	-7.000		2.903	9.215	20.000		10.785	0	8.571		8.571	0	0	0
ATO 6	2° b.	31.622	2.112	29.622		112	10.000	28.371		18.371	0	0		0	0	0	0
ATO 7	2° b.	0	0	-		0	0	0		0	0	0		0	85.135	346.000	260.865
ATO 8	2° b.	1.325	0	1.325		0	12.325	65.600		53.275	0	16.400		16.400	5.950	269.000	263.050
ATO 9	2° b.	0	0	-		0	0	0		0	0	0		0	1.560.000		1.560.000
ATO 10	2° b.	0	0	-		0	0	0		0	0	0		0	26.100	77.000	50.900
TOTALE		237.937	249.072	0	2.275	13.409	303.897	832.541	51.329	579.973	67.715	68.129	26.366	26.779	118.685	2.533.500	2.414.815

La tabella individua su apposita colonna la diversa distribuzione tra ATO del carico insediativo commerciale operata dal PI rispetto al PAT ai sensi dell'art. 75.04 delle NTA – a fronte dell'espletamento della procedura di evidenza pubblica effettuata con la pubblicazione di appositi bandi per la selezione e successiva stipula di accordi pubblico-privati – cui è conseguita una redistribuzione dei servizi commerciali nel territorio comunale più aderente alle necessità. Il totale della SUL a destinazione commerciale prevista dal PI rispetta in ogni caso il limite complessivo previsto dal PAT per l'intero territorio comunale.

Il saldo della destinazione turistica viene integrato dalla cessione di crediti edilizi che – in quanto riconducibili a potenzialità edificatorie espresse dal PRG pre-vigente (comparto n.7 ex-Polo finanziario del PRUSST e area del Parco di San Giacomo) – non concorrono ad erodere la previsione insediativa del PAT.

i tessuti di urbanizzazione consolidata

I tessuti di urbanizzazione consolidata individuano la città esistente, dove i processi insediativi si sono oramai assestati, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione o sostituzione urbanistica ed edilizia. Si tratta in buona sostanza di ambiti assimilabili a *Zone di completamento edilizio*, la cui potenzialità edificatoria è peraltro riconducibile al PRG pre-vigente.

La tabella 4 mostra gli esiti di una verifica a campione effettuata in ATO 4 su alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata, ossia la comparazione tra:

- le Superfici Utili esistenti e
- le Superfici Utili derivanti dall'applicazione degli Indici di utilizzazione Fondiaria (UF) relativi ai tessuti, come definiti alla Parte 2 - Titolo 2 delle NTO.

tab. 4 – comparazione tra il carico insediativo esistente nei tessuti residenziali della città consolidata (ATO 4) e la potenzialità edificatoria espressa dagli indici attribuiti ai tessuti stessi dal Piano

Piano degli interventi ATO 4 Edificabilità SUL			descrizione	unità di misura	TESSUTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTEGRATA CON USI TERZIARI E COMMERCIALI									TESSUTI prevalentemente RESIDENZIALI			
					Tca			Tcb morfologico o funzionale			Tcc			Tcd	Tce		
					Tca1	Tca2	Tca3	Tcb1	Tcb2	Tcb3	Tcc1	Tcc2	Tcc3	Tcd3	Tce1	Tce2	Tce3
CITTÀ ESISTENTE disciplina REGOLATIVA	SUL ESISTENTI	ampliamento o demolizione/ricostruzione	TESSUTI della città esistente	mq	0	142.992	126.273	576.528	1.088.409	149.211	55.345	509.256	57.036	5.920	968.325	807.703	62.194
	SUL REALIZZABILI DA INDICE	Intervento Edilizio Diretto		mq	0	103.536	89.121	346.061	781.516	149.167	25.776	317.424	36.061	10.972			

Tale comparazione rivela la netta prevalenza delle prime (a) sulle seconde (b). Ciò significa che, nel caso di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia comporteranno di norma una riduzione delle densità attuali. Mentre gli stessi ampliamenti saranno ammessi solo entro i limiti posti dagli indici di tessuto.

Il dato sulla capacità insediativa riferibile ai tessuti della città consolidata è stato pertanto ritenuto ininfluenza sul dimensionamento generale del Piano e, in particolare, sulla stima dei nuovi carichi urbanistici. Le precedenti valutazioni sono ulteriormente confortate dal criterio generale che vede gli

ampliamenti fino al 20% del patrimonio edilizio esistente non concorrere al dimensionamento del Piano (art. 22 L.R. 27 giugno 1985 n.61) – oltre all'attività edilizia ammessa in deroga agli strumenti urbanistici come introdotta dal *Piano Casa* (L.R. 8 luglio 2009 n.14).

le aree con potenzialità edificatoria residua del PRG pre-vigente

La potenzialità edificatoria espressa dalle cosiddette aree residue non attuate, su molte delle quali sono state presentate e sono in itinere istanze di PUA, sono compatibili con il PRG pre-vigente e – con le premesse di cui sopra – ad esso riconducibili, rientrando pertanto a tutti gli effetti nel fabbisogno pregresso. Tali aree – individuate nelle tavole di piano alla voce di legenda **aree residue di PRG** – sono state puntualmente classificate all'interno del **Repertorio normativo – sezione 2**.

IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD DI AREE PER SERVIZI

orientamenti della nuova legge urbanistica regionale

La L.R. 11/2004 introduce, nell'individuazione delle dotazioni minime di aree per servizi (standard), sostanziali innovazioni volte al superamento del criterio meramente quantitativo che ha orientato le scelte della pianificazione negli scorsi decenni. L'obiettivo è di garantire adeguata qualità della vita agli insediamenti, assicurando maggiore flessibilità nel reperimento di opere e attrezzature che rispondano alle reali esigenze della collettività.

La legge regionale dedica al tema del dimensionamento e della dotazione di aree per servizi gli artt. 31 e 32 (Titolo III). Anche in questo caso operiamo nelle more della stesura dello specifico atto d'indirizzo richiamato all'art. 46 punto b), mentre è stato emanato e costituisce un solido punto di riferimento l'atto d'indirizzo⁵ relativo alla definizione e all'individuazione delle quantità minime delle *opere di urbanizzazione primaria e secondaria*. Al suo interno viene definito il quadro normativo di riferimento, richiamando il DPR 380/2001 (art. 16), il DM 1444/68 e la LR 61/85 (artt. 25 e 26).

Al fine di una valutazione corretta delle aree per servizi che concorrono alla dotazione minima, il combinato disposto della normativa nazionale e regionale vigente permette di chiarire come le quantità parametriche di cui al D.M. 1444/68, art. 4 comma 5 (*attrezzature pubbliche di interesse generale* o dotazioni territoriali) concorrano a tutti gli effetti al soddisfacimento degli standard⁶, insieme agli *spazi per attività collettive, verde e parcheggi* come definiti all'art. 3.

Queste considerazioni si rivelano significative soprattutto in relazione alla stima del fabbisogno pregresso e dell'eventuale deficit di standard calcolato sulla base della situazione attuale e della popolazione esistente, come meglio precisato al paragrafo successivo.

obiettivi programmatici del piano di assetto del territorio e contenuti integrativi del piano degli interventi

L'*Allegato A* alle NTA del PAT risponde al dettato dell'art. 31 della L.R. 11/2004 (in particolare ai commi 1 e 7) individuando per singoli ATO la dotazione di standard esistenti e l'eventuale fabbisogno pregresso, oltre alle dotazioni future previste in ragione del dimensionamento teorico del Piano. Il parametro quantitativo di riferimento per la verifica della **dotazione esistente** viene individuato al comma 7⁷ nei 30 mq/ab previsti per la destinazione residenziale, mentre per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso il reperimento degli standard minimi di legge di cui al comma 3 fa riferimento alle sole previsioni del Piano.

⁵ DGR 3178/2004 - lettera h.

⁶ Il reperimento delle superfici minime destinate a dotazioni territoriali è stato trasferito dalla normativa regionale (già con la L.R. 61/1985 e prima ancora con la L.R. 40/1980) tra le competenze del *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*. L'istruzione superiore all'obbligo risulta inoltre inserita tra le opere di urbanizzazione secondaria come definite dal DPR 380/2001. Queste premesse confermano la tesi che vede – a livello di strumento urbanistico comunale – tali aree concorrere al soddisfacimento degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68 art. 3.

⁷ 7. Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO individuati dal piano medesimo in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

La quota parametrica di 30 mq/ab include sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria permettendo – come anticipato in premessa a presente titolo – ampia flessibilità nell'individuazione delle dotazioni di aree verdi, attrezzature o servizi da reperire.

Quantità minime sono viceversa rigorosamente individuate dal *Piano degli interventi* in materia di PARCHEGGI, in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche (incluse le aree a servizi) e al **carico urbanistico primario**, come definito agli articoli da 11 a 17 delle NTO.

All'offerta di servizi sul territorio e al miglioramento dei livelli qualitativi contribuiscono anche i servizi privati di interesse collettivo che il Piano individua a livello ricognitivo, ma che non concorrono al computo delle dotazioni minime previste dalle disposizioni di legge e dal PAT.

metodologia di elaborazione dei dati

La seguente *tabella 5.1 – Standard urbanistici suddivisi per ATO - CITTÀ ESISTENTE* “fotografa” la situazione attuale, in termini di abitanti residenti⁸ e dotazioni di aree destinate a servizi, organizzandola per Ambiti Territoriali Omogenei e rilevando eventuali deficit sulla base dei criteri come definiti al paragrafo precedente .

tab. 5.1 – Standard urbanistici esistenti suddivisi per ATO

CITTÀ ESISTENTE					
A	B	C	D	E	F
ATO		abitanti	fabbisogno residenziale	standard esistenti	verifica saldo
Nr.		Nr.	30 mq/ab	mq	mq (E - D)
1		30.495	914.850	2.127.197	1.212.347
2		34.529	1.035.870	1.117.612	81.742
3		56.578	1.697.340	1.746.606	49.266
4		51.143	1.534.290	1.503.580	-30.710
5		8.380	251.400	914.059	662.659
6		44.974	1.349.220	1.018.895	-330.325
7		20.943	628.290	854.192	225.902
8		4.101	123.030	236.572	113.542
9		1.806	54.180	143.395	89.215
10		11.133	333.990	242.495	-91.495
TOTALE		264.082	7.922.460	9.904.602	1.982.142

Questi dati vanno messi in relazione con lo standard generato dai NUOVI INSEDIAMENTI (30 mq per ogni abitante teorico previsto assegnando 200 mc/ab, come da parametro definito dal PAT)

⁸ La rilevazione è riferibile al mese di maggio 2011.

tab. 5.2 – Standard urbanistici previsti con l'attuazione del Piano, richiesti per la destinazione residenziale, suddivisi per ATO

PREVISIONI PI - STANDARD RESIDENZIALE			
A	B	C	D
ATO	carico residenziale	abitanti	standard richiesto
Nr.	mq (SUL)	200 mc/ab	30 mq/ab
1	6.051	91	2.723
2	46.604	699	20.972
3	130.300	1.955	58.635
4	169.871	2.548	76.442
5	47.435	712	21.346
6	67.490	1.012	30.371
7	91.990	1.380	41.396
8	41.827	627	18.822
9	25.900	389	11.655
10	43.178	648	19.430
TOTALE		10.060	301.791

Alle quantità richieste dal carico aggiuntivo del Piano per la destinazione residenziale – di norma reperite all'interno dei PUA e dei comparti stessi interessati dalle trasformazioni – va sommato lo standard aggiuntivo generato da ulteriori cessioni, previste fino al 50% della Superficie Territoriale.

tab. 5.3 – Stima delle superfici a standard reperibili grazie alla cessione prevista fino al 50% della ST in ambiti interessati da accordi pubblico-privato, suddivise per ATO⁹

STIMA CESSIONI AGGIUNTIVE - ARTT. 6						
A	B	C	D	E	F	G
ATO	Superfici Territoriali	cessione 50%	riduzione 10% per viabilità	standard dovuto - residenza	standard dovuto - altri usi	saldo
Nr.	mq	mq	mq	mq		mq
1	7.205	3.603	3.242	2.723	720	0
2	186.132	93.066	83.760	20.972	19.246	43.542
3	712.778	356.389	320.750	58.635	9.044	253.071
4	976.494	488.247	439.422	76.442	494.555	0
5	357.069	178.535	160.681	21.346	16.433	122.902
6	567.717	283.858	255.473	30.371	40.350	184.752
7	974.818	487.409	438.668	41.396	2.879	394.394
8	372.539	186.270	167.643	18.822	15.545	133.275
9	108.176	54.088	48.679	11.655	0	37.024
10	394.365	197.182	177.464	19.430	2.610	155.424
TOTALE	4.657.294	2.328.647	2.095.782	301.791	601.382	1.324.385

⁹ NOTA BENE: Nel caso dell'ATO 1 e dell'ATO 4 il saldo aritmetico darebbe un saldo negativo. Questo significa che le dotazioni richieste di superfici a standard mediamente superano il 50% delle Superfici territoriali. Tale fenomeno è dovuto al fatto che si tratta prevalentemente di ambiti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Il saldo è stato riportato a zero perché, evidentemente, non è possibile una deroga alla cessione dello standard dovuto che verrà pertanto reperito in parte realizzando parcheggi interrati anche multipiano, in parte in aree esterne all'ambito di intervento, anche attraverso monetizzazioni.

A tali valori si è pervenuti calcolando il 50% delle ST, depurato delle seguenti voci:

- 10% forfettario, stimato per la realizzazione di strade, marciapiedi e altre opere di urbanizzazione primaria che non concorrono allo standard;
- superfici destinate al reperimento dello standard residenziale, già conteggiato nella precedente tabella 5.2;
- superfici destinate al reperimento di standard dovuto per altre destinazioni d'uso (commerciale, terziario, turistico, produttivo), come indicate nella successiva tabella 5.4;

tab. 5.4 – Standard urbanistici previsti con l'attuazione del Piano, richiesti per le destinazioni non residenziali, suddivisi per ATO

PREVISIONI PI - STANDARD ALTRI USI					
A	B	C	D	E	F
ATO	commerciale	terziario	turistico	produttivo	sommano
Nr.	1 mq/mq SUL	1 mq/mq SUL	15/28,5 mq SUL	mq 10/100 ST	mq
1	0	720	0	0	720
2	5.846	13.400	0	0	19.246
3	7.016	1.659	0	369	9.044
4	186.700	271.132	36.723	0	494.555
5	6.850	9.215	368	0	16.433
6	30.350	10.000	0	0	40.350
7	0	0	0	2.879	2.879
8	1.975	12.975	0	595	15.545
9	0	0	0	0	0
10	0	0	0	2.610	2.610
TOTALE	238.737	319.101	37.092	6.452	601.382

Ai valori finali delle superfici destinate a standard e alla stima di eventuali deficit residui, si perviene attraverso la seguente tabella riassuntiva 5.5, ove alle voci precedentemente elaborate è stata aggiunta una ulteriore colonna (G) contenente la stima delle superfici di proprietà comunale non attuate ma confermate a servizi dal presente *Piano degli interventi*.

tab. 5.5 – Stima riassuntiva del fabbisogno di standard e di eventuali deficit residui a seguito dell’attuazione del Piano, organizzati per ATO.

CITTÀ FUTURA - RIASSUNTIVO STANDARD							
A	B	C	D	E	F	G	H
ATO	abitanti	fabbisogno standard residenziale	standard esistenti	standard residenziale reperito in artt. 6	ulteriori standard su cessioni artt. 6	aree per servizi futuri	verifica saldo
Nr.		30 mq/ab	mq	mq	50% ST	mq	
1	30.586	917.573	2.127.197	2.723	0	0	1.212.347
2	35.228	1.056.842	1.117.612	20.972	43.542	34.826	160.109
3	58.533	1.755.975	1.746.606	58.635	253.071	79.896	382.233
4	53.691	1.610.732	1.503.580	76.442	0	175.661	144.950
5	9.092	272.746	914.059	21.346	122.902	33.844	819.405
6	45.986	1.379.591	1.018.895	30.371	184.752	18.670	-126.903
7	22.323	669.686	854.192	41.396	394.394	41.827	662.124
8	4.728	141.852	236.572	18.822	133.275	58.244	305.061
9	2.195	65.835	143.395	11.655	37.024	1.214	127.453
10	11.781	353.420	242.495	19.430	155.424	10.969	74.898
TOTALE	274.142	8.224.251	9.904.602	301.791	1.324.385	455.150	3.761.677

La tabella 5.5 rivela un saldo positivo nella dotazione di aree a standard per tutti gli ATO, fatto salvo l'ATO 6 dove, però, va sottolineato come la condizione iniziale si mostrasse pesantemente deficitaria (-330.325 mq). Per quanto riguarda gli altri due ATO che mostravano un saldo negativo (ATO 4 e ATO 10) la manovra insediativa del Piano degli interventi genera una dotazioni di aree sufficienti a sanare il deficit pregresso.

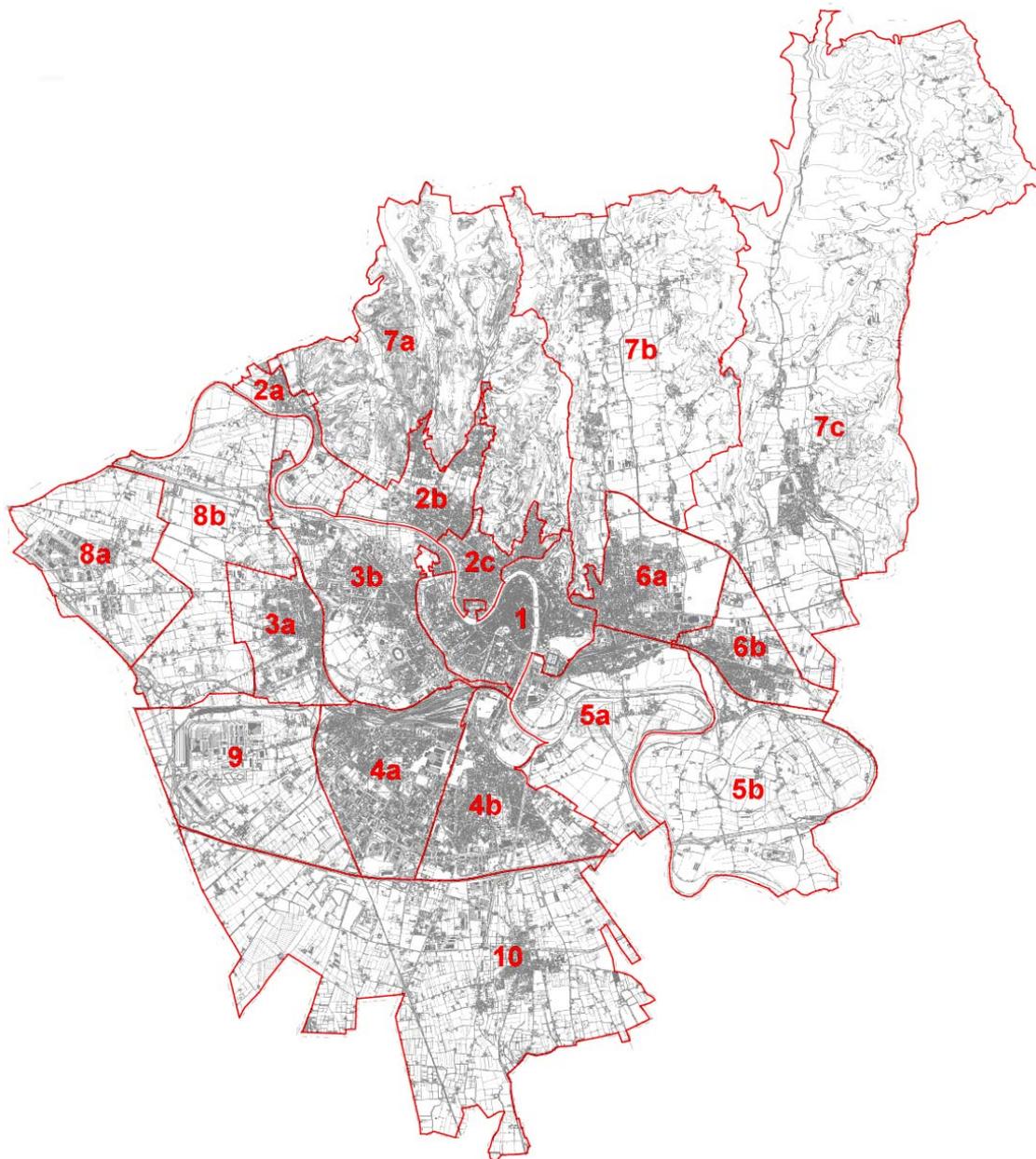
tab. 5.6 – Stima riassuntiva delle aree individuate dal Piano per servizi privati, suddivise per ATO

Un'ulteriore risorsa attivabile ai fine della dotazione di aree per servizi, verde e parcheggi è costituita da una consistente quantità di aree destinate dal Piano a servizi privati, come illustrato nella tabella a fianco.

ATO	aree private per servizi
Nr.	mq
1	0
2	54.321
3	1.383.977
4	300.646
5	88.508
6	151.478
7	122.745
8	72.128
9	1.214
10	37.162
TOTALE	2.212.178

articolazione del territorio comunale e in ATO, Sub-ATO e Circoscrizioni e verifica delle dotazioni territoriali

Al fine di individuare il fabbisogno di dotazioni territoriali a un livello di dettaglio superiore a quello degli ATO e capace di fornire una rappresentazione realistica delle reali esigenze dei quartieri, il territorio comunale è stato ulteriormente articolato in sub-ATO – come illustrate nella figura seguente.



articolazione del territorio comunale in sub-ambiti territoriali omogenei

Il controllo dimensionale è stato in seguito riaggregato per ATO, al fine di permettere la comparazione di verifica con il PAT; mentre finalità di carattere gestionale ed operativo possono suggerire ulteriori elaborazioni tese ad organizzazione i dati anche per Circoscrizione.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) E SOCIALE (ERS)

la norma regionale

L'art. 39 - *Cessione di aree per edilizia residenziale pubblica* della L.R. 11/2004, impone al comma 3 ai Comuni con più di 25.000 abitanti di riservare per Edilizia Residenziale Pubblica (più generalmente intesa come Edilizia Residenziale Sociale) una quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI.

la manovra residenziale nel Piano degli interventi

Sulla scorta dei criteri di valutazione formulati all'interno dei bandi per la raccolta delle manifestazioni d'interesse finalizzate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, solo una parte di queste ha proposto quote di ERS, con l'esito riportato in tabella 3 che vede la quota percentuale attestarsi un po' sotto il 16% dell'intero carico residenziale previsto. La tabella riporta inoltre il contributo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (colonna B) fornito attraverso l'attuazione di PEEP.

tab. 6 - ripartizione per ambiti territoriali omogenei dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

	A. manifestazioni d'interesse			B. PEEP attuati		C. TOTALE		
	residenziale	ERS		ERP		residenziale	ERS+ERP	
	mq	mq	%	mc	mq	mq	mq	%
ATO 1	6.051	0	0,00%	0	0	6.051	0	0,00%
ATO 2	44.626	1.978	4,43%	0	0	44.626	1.978	4,43%
ATO 3	119.492	11.208	9,38%	17.000	5.667	119.492	16.875	14,12%
ATO 4_1°b	73.156	20.689	28,28%	0	0	140.172	29.499	21,04%
ATO 4_2°b	67.016	8.810	13,15%					
ATO 5	37.895	9.540	25,17%	12000	4.000	37.895	13.540	35,73%
ATO 6	48.250	17.350	35,96%	64.000	21.333	48.250	38.683	80,17%
ATO 7	80.742	8.948	11,08%	70.000	23.333	80.742	32.281	39,98%
ATO 8	41.817	0	0,00%	15.000	5.000	41.817	5.000	11,96%
ATO 9	23.963	1.937	8,08%	15.000	5.000	23.963	6.937	28,95%
ATO 10	34.465	8.713	25,28%	101.000	33.667	34.465	42.379	122,96%
TOTALE	577.473	89.173	15,44%	294.000	98.000	577.473	187.173	32,41%

È auspicabile l'introduzione d'ufficio di ulteriori quote minime di ERS come elemento pregiudiziale alla sigla dell'accordo, su tutti gli ambiti interessati oppure solo su parte di questi, fissando una soglia minima di SUL o ST tesa a garantire quantità minime sufficienti alla realizzazioni di alloggi destinati a fasce deboli della popolazione.

A titolo ricognitivo ricordiamo infine che nell'ultimo quinquennio sono stati approvati Piani attuativi riservati all'edilizia convenzionata per complessivi 101.000 mc, così distribuiti all'interno del territorio comunale:

- 21.000 mc in località Pestrino
- 43.000 mc in località San Michele
- 9.000 mc in località Santa Croce
- 12.500 mc in località Poiano
- 15.500 mc in località Ca' di David.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

quadro conoscitivo e contesto normativo

Il PAT individua la Superficie Agricola Utilizzata nel Capitolo dedicato all'**Analisi agronomica** (*Quadro Conoscitivo*, Volume 1). Oltre all'individuazione cartografica e quantitativa (129.635 kmq) della SAU, viene anche determinata – applicando la metodologia di calcolo di cui all'atto d'indirizzo **lettera c)** approvato con DGR 8 ottobre 2004, n. 3178 – la **zona agricola trasformabile**, pari a 1.678.358 mq (167,8 ha).

Tale parametro è stato riportato, in sede di approvazione del PAT (17 dicembre 2007), all'art. 47.01 delle NTA, mentre al comma 47.02 veniva introdotto il principio secondo cui non costituiscono SAU le zone del PRG pre-vigente, anche quando non attuate, con destinazione diversa da quella agricola.

Il principio secondo cui l'urbanizzazione di aree già pianificate non comporta consumo di SAU è stato successivamente confermato dalla Giunta Regionale con la revisione dell'atto d'indirizzo lettera **C** – SAU, sostituito con DGR 25.11.2008, n. 3650, **Allegato A**.

metodologia di calcolo della SAU trasformabile

La verifica del consumo di SAU è stata effettuata sull'insieme delle manifestazioni di interesse del 1° e 2° bando, mentre per quanto riguarda l'altra componente che concorre al carico insediativo aggiuntivo – le aree con potenzialità edificatoria residua nel PRG pre-vigente – risulta implicita la loro esclusione dal calcolo in quanto si tratta di aree già pianificate.

I dati numerici riportati nelle seguenti Tabelle 2a e 2b sono l'esito di elaborazioni effettuate con sistemi GIS, a cura dei colleghi del *Sistema Informativo Territoriale*. L'allegato grafico che segue chiarisce in forma grafica i criteri utilizzati nel calcolo. Sono in particolare evidenziate:

A. le aree già individuate come NON agricole nel Quadro Conoscitivo del PAT (le aree boscate, i corsi d'acqua, le reti stradali e ferroviarie, oltre evidentemente alle aree urbanizzate);

B. le aree interessate da previsioni urbanistiche riconducibili al PRG pre-vigente e al PAQE, confermate dal PAT all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (NTA - art. 50) e di quelli ad essa assimilabili (NTA – artt. 54, 55, 56, 58), i centri storici e le corti rurali (art. 13, art. 36) nonché, infine, gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 47.02;

C. la sovrapposizione degli ambiti interessati da manifestazioni d'interesse ritenute prioritarie, a quelli risultanti dai precedenti punti A e B, è in grado di evidenziare quali sono le aree attualmente destinate ad uso agricolo che saranno effettivamente trasformate.

tab. 7a – calcolo della SAU trasformata dal PI e comparazione con la SAU trasformabile da PAT

COMPARAZIONE CON IL PAT	SUPERFICI	
	mq	%
SAU trasformabile da PAT (art. 47.01 NTA)	1.678.358,00	100,00%
SAU utilizzata dagli ART. 6	1.132.390,34	67,47%
SAU trasformabile residua	545.967,66	32,53%
Altre aree pianificate ricollocabili senza comportare sottrazione di SAU, ai sensi dell'art. 47.02 del PAT	2.349.604,51	
aree trasformabili nella proiezione decennale del PAT	2.895.572,17	

N.B. Va precisato che le cifre riportate assumono un valore fortemente cautelativo, in quanto assumono come dato l'intera Superficie Territoriale interessata dalla manifestazione d'interesse mentre – ancora ai sensi dell'atto d'indirizzo di cui alla DGR 25.11.2008, n. 3650: «Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di **aree ricreative a verde** destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, **parchi** per divertimento, **parchi giardino**, rovine archeologiche, **camping**, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione».

È possibile infine verificare, attraverso la seguente **tabella 2b**, come l'incidenza delle aree che possiamo definire “di espansione” sia limitata a circa il 22% sulla totalità degli ambiti interessati da trasformazioni. Quindi il restante 78% interessa aree già urbanizzate. Possiamo pertanto rilevare come i principi ispiratori del PAT e della LR 11/2004 (sulla riduzione del consumo di suolo) siano sostanzialmente confermati dalla manovra insediativa del Piano degli interventi.

Tab. 7b – comparazione tra manifestazioni d'interesse che comportano consumo di SAU e la totalità delle aree oggetto di trasformazione nel PI

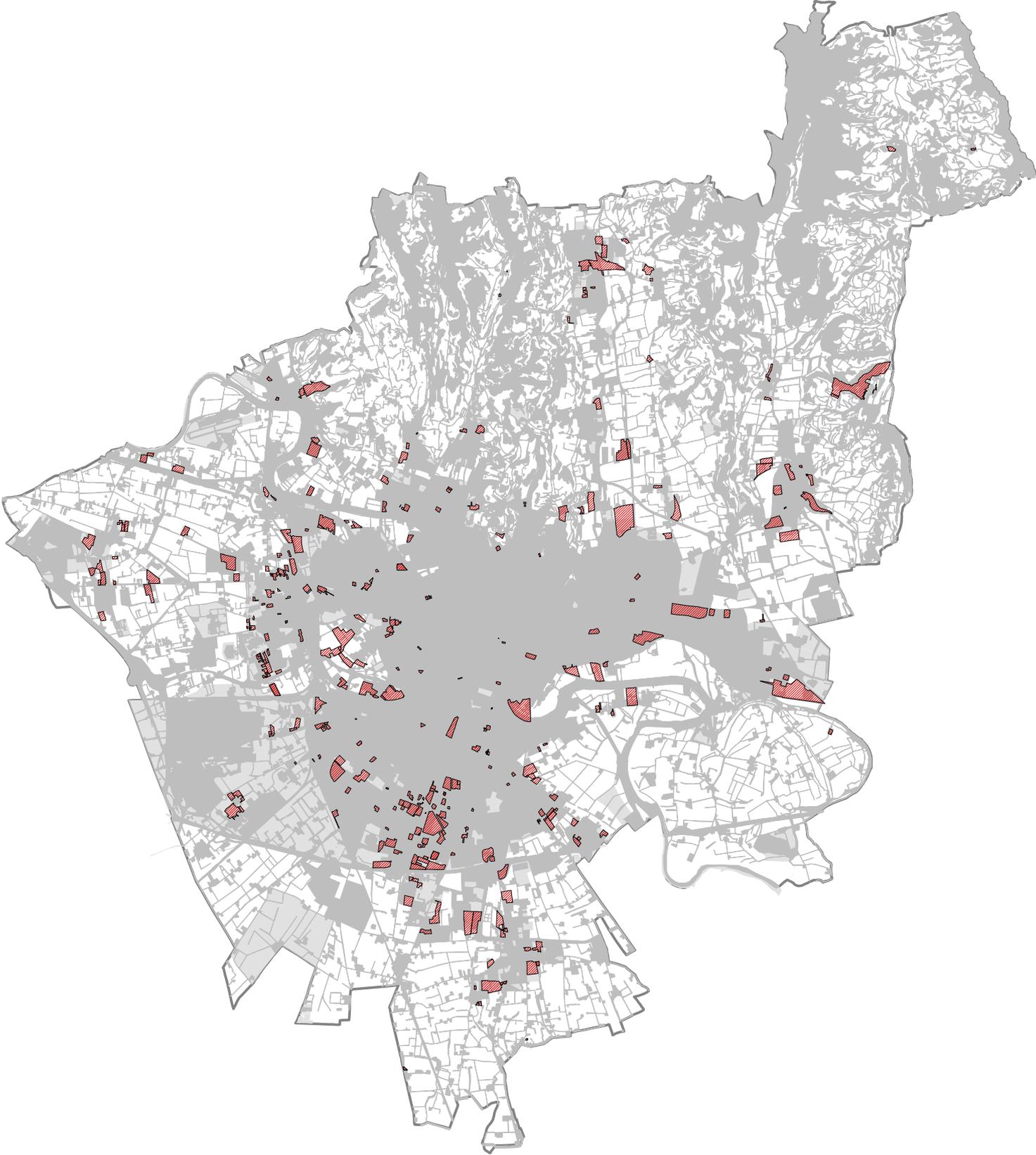
COMPARAZIONE CON IL TOTALE DEGLI ART. 6	SUPERFICI TERRITORIALI	
	mq	%
ART.6 prioritari	5.205.713,94	100,00%
ART.6 prioritari che comportano consumo di SAU	1.132.390,34	21,75%

Trafo delle torricelle

In riferimento al “Completamento dell'anello circonvallatorio a nord di Verona” – si richiama nuovamente l'Atto di indirizzo **Lettera C – SAU** di cui all'Allegato A alla Dgr 25 novembre 2008, n. 3650 ove, al punto 2 - *Criteri per la determinazione della SAU*, si riferisce che:

«... il consumo di SAU intervenuto dal 1990 in poi, legato alla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale e statale, non viene computato nel calcolo della SAU trasformata».

ALLEGATO GRAFICO SAU



Legenda

-  Manifestazioni di Interesse
-  Superficie non Agricola da PAT-Quadro Conoscitivo
-  Aree Pianificate

IL QUADRO ECONOMICO

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELLE SCELTE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi deve costituire il quadro di riferimento strategico e programmatico di tutte le politiche previste nel progetto della città pubblica, attraverso un concorso di soggetti pubblici e privati chiamati a contribuire alla sua realizzazione e quindi coordina le forze e le risorse su progetti d'intervento concertati e sostenibili.

Il quadro economico presenta la programmazione degli interventi previsti sul territorio comunale individuati tra gli interventi che possano contribuire alla riqualificazione del tessuto socio-economico ed ambientale, sulla base delle criticità individuate dalla VAS del PAT ed in base ad una peculiare lettura delle esigenze del territorio suddivise tra le diverse circoscrizioni.

La necessità della realizzazione delle opere pubbliche programmatiche rappresenta un rilevante interesse pubblico per garantire azioni di trasformazione del territorio che possano garantire la riqualificazione della città esistente e la sostenibilità dei nuovi interventi.

Per garantire adeguati livelli di qualità della vita, degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT mediante la VAS, è necessario prevedere un'adeguata progettazione delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, che devono essere garantiti dai processi di trasformazione del territorio. Per questo al finanziamento delle opere pubbliche è possibile far concorrere il contributo di sostenibilità derivante dagli accordi pubblico-privati (art. 6 L.R.V. 11/2004) ritenuti ammissibili.

In particolare la trasformazione di VR Sud - ATO 4 contribuirà in modo sostanziale alla infrastrutturazione dell'area e/o al reperimento delle risorse finanziarie atte a realizzare la parte pubblica delle trasformazioni, in particolar modo dovranno essere realizzate quelle infrastrutture mancanti e che la VAS, a supporto del PAT, individua come elementi imprescindibili alla base di qualsiasi nuova previsione "di peso" nell'ambito di VR Sud (rete fognaria con depurazione, reti di energia e trasporto pubblico di massa).

la sostenibilità economica e le risorse disponibili

La sostenibilità economica del Piano degli Interventi si basa sul giusto equilibrio fra il monte delle risorse disponibili e la spesa per la realizzazione delle infrastrutture previste nel Piano.

Pertanto il quadro economico individua ed identifica il quadro della delle risorse finanziare che si renderanno disponibili con l'attuazione del P.I. nonchè la capacità di spesa dell'Amministrazione

Comunale che va a concretizzarsi nella realizzazione delle infrastrutture e dei servizi che il territorio necessita ed esige.

Le risorse economiche, per la programmazione e realizzazione degli interventi previsti nella parte operativa-programmatica del Piano possono essere reperite attraverso varie modalità:

- Contributi di sostenibilità derivanti dagli accordi pubblico-privato previsti dall'art. 6 L.R. 11/2004;
- apporto economico degli oneri ed opere previste dai Piani Urbanistici Attuativi in corso;
- contributi di costruzione;
- crediti edilizio nei casi previsti dal P.I.;
- introiti derivanti dalla valorizzazione degli immobili di proprietà comunali;
- programmazione negoziata con investitori privati;
- finanziamenti da parte di enti sovraordinati attivati su progetti specifici;

Nell'analisi delle risorse economiche disponibili e prevedibili per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.I. sono quelle riconducibili ai contributi di sostenibilità previsti nelle manifestazioni d'interesse di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 ed ai contributi di costruzione.

contributo di sostenibilità

La proposta di contributo di sostenibilità è frutto di analisi e di elaborazioni oggetto di verifiche ed approfondimenti dell'Amministrazione Comunale. Tali verifiche ed approfondimenti sono stati mossi soprattutto dalla esigenza pratica di perseguire una articolazione e differenziazione territoriale del contributo, per una diretta e semplice modalità applicativa.

L'elaborazione così strutturata definisce:

- la formulazione parametrica (euro/mq sul);
- l'equiparazione del contributo per le destinazioni residenziali, terziarie, ricettive e commerciali di vicinato;
- la fissazione del contributo per le destinazioni commerciali di media e grande struttura;
- la riduzione del contributo in misura del 15% nel caso della sua applicazione negli interventi di riqualificazione urbana in quanto di maggior complessità realizzativa.

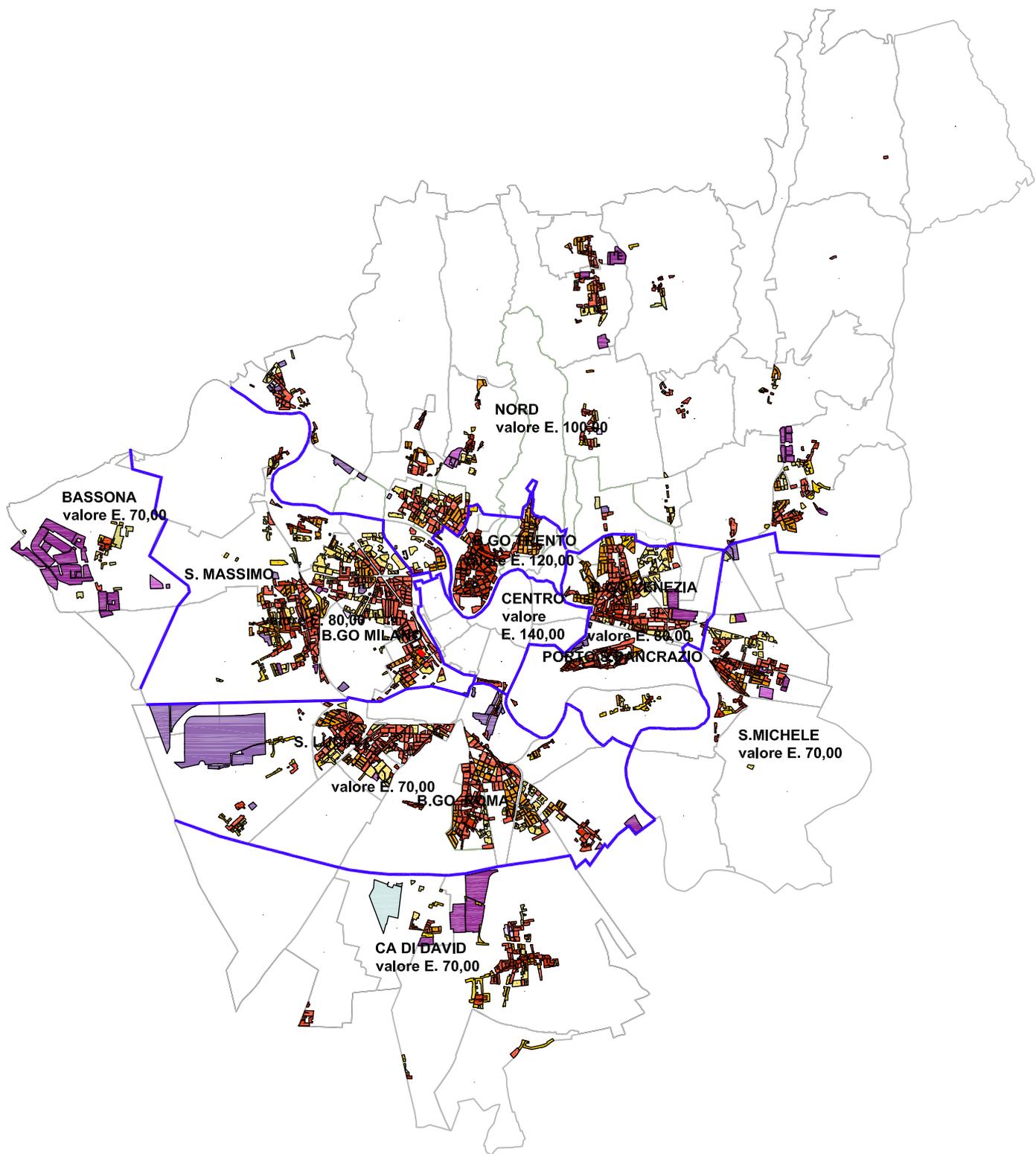
Tale elaborazione si caratterizza per :

- un'aggregazione in n°9 zone territoriali di applicazione del contributo con relativa perimetrazione;
- per le destinazioni residenziali, terziarie, ricettive e commerciali di vicinato, un range min/max da 70 a 140 euro/mq sul per il contributo di sostenibilità intero, cioè relativo agli interventi di minor complessità realizzativa;
- un'articolazione del contributo in 5 classi;
- la determinazione del contributo per le destinazioni commerciali, suddivisa tra 150 euro/mq per il centro storico maggiore e 130 euro/mq in tutto il resto del territorio comunale:

- per la destinazione produttiva il contributo è pari a 20 euro/mq.

Il tutto come riportato nella seguente tabella e nella mappa che espone l'entità e l'articolazione territoriale del contributo di sostenibilità:

ZONE TERRITORIALI		VALORI EURO/MQ PER DESTINAZIONE		
		residenziale, terziaria, ricettiva e commerciale di vicinato	commerciale (media e grande struttura di vendita)	produttivo
1	Centro	€ 140	€ 150	€ 20
2	Borgo Trento	€ 120	€ 130	€ 20
3	Nord	€ 100	€ 130	€ 20
4	Borgo Milano - S. Massimo	€ 80	€ 130	€ 20
5	Borgo Venezia - Porto S. Pancrazio	€ 80	€ 130	€ 20
6	San Michele	€ 70	€ 130	€ 20
7	Borgo Roma - Santa Lucia	€ 70	€ 130	€ 20
8	Cà di David	€ 70	€ 130	€ 20
9	Bassona	€ 70	€ 130	€ 20



NOTA:

- VALORI AL mq UGUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALE/TERZIARIO/TURISTICO/COMM vicinato
- VALORE AL mq PER DESTINAZIONE COMMERCIALE medio/grande : E. 150,00 per C.ST. Magg.
E. 130,00 per il resto del territorio
- VALORE AL mq PER DESTINAZIONE PRODUTTIVA : E. 20,00 per tutto il territorio
- MENO 15% DEL VALORE PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

La stima degli introiti economici derivanti dalla manovra urbanistica operativa ha seguito alcune tappe metodologiche, come di seguito descritte:

1. ad ogni manifestazione d'interesse è stato attribuito il relativo valore unitario del contributo di sostenibilità, attraverso elaborazioni Gis operate dai colleghi del SIT che hanno permesso di incrociare il dato spaziale degli ambiti interessati con la mappa dei valori immobiliari messa a punto dagli uffici comunali (Pianificazione Territoriale e Staff Tecnico Patrimonio) con la consulenza del Prof. Stanghellini;

2. il valori unitari sono stati successivamente moltiplicati attraverso tabelle di Excel per le Superfici Utili Lorde (SUL) organizzate accorpando le destinazioni residenziale/terziario/turistico (caratterizzate da valori unitari comuni, ma differenziati all'interno del territorio comunale) e tendendo invece distinta la destinazione commerciale (caratterizzata da un valore unitario più elevato, ma indifferenziato sull'intero territorio comunale);

3. le somme risultanti sono state in prima battuta organizzate per Ambiti Territoriali Omogenei e successivamente redistribuite per Circoscrizione, al fine di comparare le entrate con le stime previsionali di spesa.

CONTRIBUTO di SOSTENIBILITÀ PER CIRCOSCRIZIONE						
CIRCOSCRIZIONE	2° BANDO				1° BANDO	1° + 2° B.
	RES/TERZ/TUR	COMM	PROD	parziale		sub-totali
1	€ 966.673	€ 0	€ 0	€ 966.673		€ 966.673
2	€ 6.857.131	€ 759.950	€ 0	€ 7.617.081		€ 7.617.081
3	€ 17.242.195	€ 1.565.318	€ 218.840	€ 19.026.353		€ 19.026.353
4	€ 3.169.449	€ 544.310	€ 0	€ 3.713.759	€ 3.157.731	€ 6.871.490
5	€ 13.959.216	€ 6.863.041	€ 556.200	€ 21.378.457	€ 17.392.833	€ 38.771.290
6	€ 5.724.894	€ 0	€ 0	€ 5.724.894		€ 5.724.894
7	€ 7.021.262	€ 4.845.327	€ 0	€ 11.866.588		€ 11.866.588
8	€ 6.590.690	€ 0	€ 1.491.100	€ 8.081.790		€ 8.081.790
TOTALE	€61.531.511	€14.577.946	€2.266.140	€78.375.597	€20.550.563	€98.926.160

CONTRIBUTO di SOSTENIBILITÀ PER ATO					
		RES/TERZ/TUR	COMM	PROD	sub-totali
ATO 1	2° bando	€ 966.673	€ 0		€ 966.673
ATO 2	2° bando	€ 6.263.711	€ 759.950		€ 7.023.661
ATO 3	2° bando	€ 12.677.935	€ 1.393.068	€ 30.000	€ 14.101.003
ATO 4	1° bando	€ 12.201.886	€ 8.348.677		€ 20.550.563
	2° bando	€ 11.405.406	€ 7.251.351	€ 34.200	€ 18.690.956
ATO 5	2° bando	€ 4.994.762	€ 890.529		€ 5.885.291
ATO 6	2° bando	€ 7.110.494	€ 4.110.797		€ 11.221.291
ATO 7	2° bando	€ 8.344.910	€ 0	€ 1.702.700	€ 10.047.610
ATO 8	2° bando	€ 4.420.260	€ 172.250	€ 188.840	€ 4.781.350
ATO 9	2° bando	€ 1.971.760	€ 0		€ 1.971.760
ATO 10	2° bando	€ 3.164.000	€ 0	€ 522.000	€ 3.686.000
TOTALE		€ 73.521.797	€ 22.926.623	€ 2.477.740	€98.926.160

credito edilizio

Il Comune di Verona ha istituito con Delibera n. 9/2011 il Registro dei Crediti Edilizi, ai sensi della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, art. 17 comma 5 lett. e).

Il credito edilizio – ai sensi dell'art.36, commi 3 e 4 della L.R. 11/2004 – è definito come una quantità volumetrica (convertita in Superficie Utile Lorda) attribuita a singole particelle catastali e riconosciuta dal Comune di Verona quale compensazione che permetta ai proprietari di aree o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, oppure a fronte di:

- a. demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado;
- b. interventi di miglioramento dell'qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- c. riordino della zona agricola.

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili e il loro trasferimento è definito con atto notarile sottoscritto dalle parti interessate.

I crediti edilizi a disposizione del Comune di Verona sono riconosciuti su aree di proprietà pubblica o di società controllate da Enti pubblici quale compensazione per la rinuncia – dovuta a ragioni di interesse generale o collettivo - a capacità edificatorie derivanti da pre-vigenti atti di pianificazione. Si tratta in particolare dell'area del Parco di San Giacomo e del comparto 7 – ex-Polo finanziario nell'ambito del PRUSST di Verona sud.

La voce credito edilizio all'interno del Quadro economico è riferita alle entrate stimate dalla vendita da parte del Comune di Verona agli operatori interessati ad accordi pubblico-privato all'interno dell'Ambito I del masterplan per Verona sud, dove l'elevazione dello IUT massimo da 0.7 a 1.2 mq/mq comporta l'acquisizione di crediti edilizi.

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia al Registro dei Crediti Edilizi, allegato alla delibera sopra citata.

contributo di costruzione

La quantificazione del contributo di costruzione è stata stimata per ogni manifestazione d'interesse prioritaria di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004, per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciale e terziaria.

Le stime sono state effettuate in ragione delle previsioni circa le funzioni insediabili, secondo i parametri tabellari utilizzati usualmente per il calcolo del contributo di costruzione.

Sono state stimate, sulla base dell'indice di edificabilità attribuito, le superfici da destinare alla funzione residenziale e alle funzioni non residenziali, per le quali è stato possibile ipotizzare con una certa attendibilità il contributo di costruzione solo per le funzioni commerciale e terziaria.

I volumi attribuiti alle manifestazioni d'interesse prioritarie, per le destinazioni commerciale e terziario, sono stati moltiplicati per il valore di 200 €/mc, preso come parametro per il costo di costruzione; il contributo di costruzione viene stimato nel 5% del precedente prodotto.

Il valore di 200 €/mc è il risultato da ricerche effettuate relative ad ambiti monofunzionali con destinazione commerciale/terziaria. Il contributo di costruzione è pari al 5% del costo di costruzione,

data la percentuale fissa dell'aliquota (5%), minimo previsto dall'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda la stima del contributo di costruzione per la funzione residenziale, si è applicato il valore medio di 14 €/mq di SUL attribuita.

CONTRIBUTO di COSTRUZIONE			
CIRCOSCRIZIONE	RES	COMM / TER	sub-totali
1	€ 84.712	€ 27.719	€ 112.430
2	€ 724.349	€ 773.114	€ 1.497.463
3	€ 2.433.964	€ 1.102.838	€ 3.536.802
4	€ 1.289.608	€ 775.263	€ 2.064.871
5	€ 2.643.549	€ 17.111.026	€ 19.754.575
6	€ 758.572	€ 77.000	€ 835.572
7	€ 1.030.021	€ 2.256.527	€ 3.286.549
8	€ 800.169	€ 0	€ 800.169
TOTALE	€9.764.945	€22.123.486	€31.888.431

OPERE PUBBLICHE - P.I.**Verona Sud - stima dei lavori di infrastrutturazione**

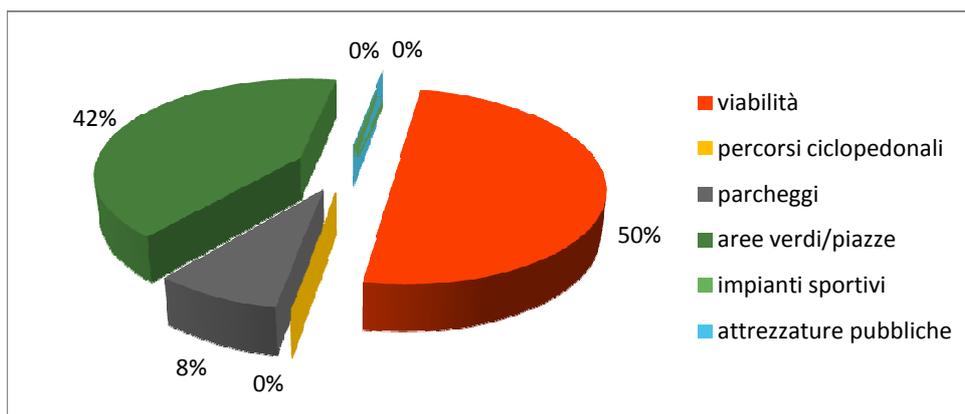
INFRASTRUTTURAZIONE VERONA SUD			
ente/società di riferimento	descrizione opera	Importo lavori (€)	Importo lavori (€)
Acque Veronesi	Acquedotto	1.760.000	13.104.000
	Fognatura	8.750.000	
	Depurazione	2.594.000	
AGSM	Energia termica	19.000.000	21.000.000
	Energia elettrica	1.000.000	
	Gas metano	1.000.000	
	Illuminazione	25 €/mq	
		tot	34.104.000

Opere Pubbliche Orogrammatiche suddivise per Circoscrizioni

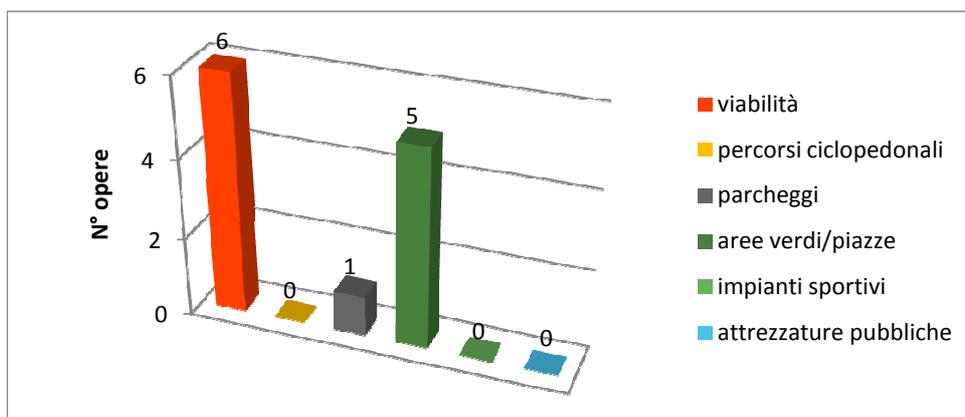
CIRCOSCRIZIONE 1 °					
opere pubbliche programmate					
N° ind. cart.	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
1.01	Riqualificazione di Corso Porta Nuova: attraversamenti pedonali e messa in sicurezza	Corso Porta Nuova	comunale	N° 3 attraversamenti doppi e n° 3 attraversamenti normali compresa segnaletica per ipovedenti	€ 240.366,00
1.02	Realizzazione di sistemi per agevolare lo scorrimento del traffico	incrocio tra Via Pontida e Porta San Zeno	comunale	Nuova rotonda parzialmente inserita sull'area verde di Piazza Bacanal	€ 500.000,00
1.03	Realizzazione area a verde e parcheggio pubblico	area fra Via Pontida e V.lo Cere	privata (Mdl 69)	accesso da via Pontida	€ 60.000,00
1.04	Sistemazione dell'area demaniale lungo le mura della cinta magistrale per la realizzazione di un percorso pedonale ed orti per anziani	Via della Bacola (a nord dell'Istituto Mazza) e Vicolo San Carlo	demaniale	Formazione della pavimentazione e delimitazione degli spazi destinati alla coltivazione - interventi per il consolidamento delle mura magistrali.	€ 316.719,00
1.05	Sistemazione e rifacimento della pavimentazione del vallo di Piazza Cittadella	Piazza Cittadella, (vicolo Terese)	comunale		€ 150.000,00
1.06	Nuova area a verde, parcheggio e collegamento pedonale	Via Pontida, V.lo Broglio	privata (Mdl 373/612) e comunale	Sistemazione della pavimentazione destinata a parcheggio e finiture perimetrali con aiuole.	€ 83.160,00
1.07	Realizzazione di barriere acustiche antirumore con l'installazione di pannelli fotovoltaici	lungo la linea ferroviaria compresa tra Viale Piave, Via Faccio, Via Jacopo Foroni	privata (Mdl 438) e ferroviaria	Intervento da concordare e chiedere a Rete Ferroviaria Italiana	
1.08	Sistemazione giardini santo sepolcro	Via Santo Sepolcro	demaniale	Rifacimento della pavimentazione della piastra polivalente, della pista ciclabile per bambini e riqualificazione dell'area verde nella quale è inserita.	€ 121.111,60
1.09	Sistemazione strade lastricate	Via IV Spade - Via Anfiteatro - Via Leoncino - Via Catullo,	comunale	Rifacimento di strade e marciapiedi pavimentate in porfido e pietra eseguiti mediante la rimozione vecchia pavimentazione, rifacimento sottofondo e posa nuova pavimentazione.	€ 1.845.960,00
1.10	Riqualificazione Piazzetta Pallone	Via Pallone, tratto fra Vic. Trave e Via Macello.	comunale		€ 614.327,00
1.11	Sistemazione giardini pubblici	Via Pallone tra le mura magistrali e gli Uffici Finanziari	comunale		€ 198.892,00
1.12	Rifacimento pavimentazione Lungadige San Giorgio	Lungadige S. Giorgio	comunale		€ 1.200.000,00
					€ 5.330.535,60

Circoscrizione 1 [^]	N° opere
viabilità	6
percorsi ciclopeditoni	0
parcheeggi	1
aree verdi/piazze	5
impianti sportivi	0
attrezzature pubbliche	0
totale	12

Circoscrizione 1[^] - Tipologia OO.PP. - percentuale



Circoscrizione 1[^] - Tipologia OO.PP. - n° opere

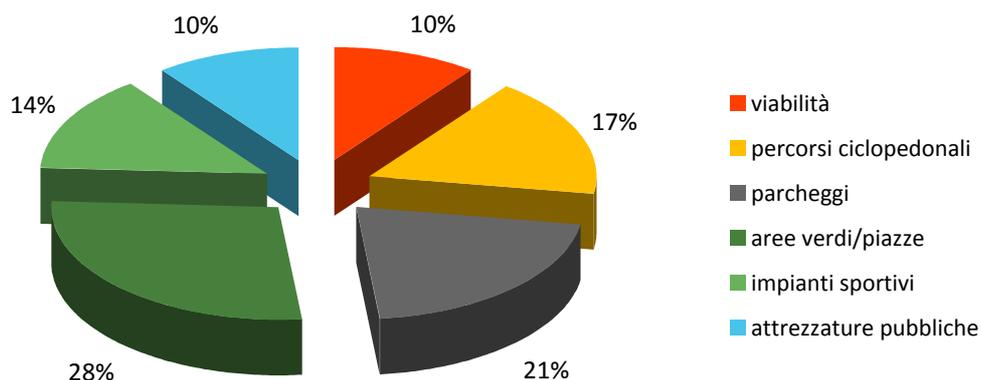


CIRCOSCRIZIONE 2°		opere pubbliche programmate			
N° ind. cart.	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
2.01	Sottopasso pedonale	Largo stazione vecchia	comunale		€ 750.000
2.02	Riqualificazione a parco dell'ex cimitero di Parona	Largo Stazione Vecchia. Via Valpolicella tra i numericivici 41 e 43.	comunale	L'intervento prevede la trasformazione in verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali e aree di soste e relax	€ 250.000
2.03	Realizzazione nuovi spazi pubblici - piazza verde parcheggi	Largo Stazione Vecchia. L'area è sita tra via Riolfi e via Del Monastero, davanti alla scuola Zorzi.	privata (Mdl 123)	L'intervento prevede la formazione di un'area parcheggio intervallata da verde pubblico e piazzetta di ritrovo con graduale inserimento del verde tra collina e parcheggio. Si prevede inoltre l'allargamento di via Del Monastero	€ 800.000
2.04	Strada circonvallatoria di Quinzano	collegamento via Are Zovo e via Zavarise	privata (Mdl 131) e comunale	Tratto stradale di nuova realizzazione, di circa 700 metri, sul prolungamento di via Monte Comun a nord e a sud fino a via Fabbricato Scolastico con collegamento ciclopedonale con la chiesa di S. Rocco -	€ 2.500.000
2.05	Riqualificazione area verde e piastra di pattinaggio comunali	Via Baganzani - Via Cà di Cozzi	comunale		€ 150.000
2.06	Nuovo parcheggio a servizio del Polisportivo Avesani	Via Santini	privata (Mdl 13/606) e comunale	L'intervento prevede nuovo parcheggio, allargamento dell'accesso, collegamento stradale interno tra il parcheggio esistente e il nuovo, sistemazione del parcheggio esistente.	€ 1.000.000
2.07	Nuovi impianti sportivi via Carso	contiguità con pista pattinaggio del polisportivo Avesani	privata (Mdl 42)		
2.08	Nuovo parcheggio, spostamento scuola materna, nuovo accesso all'area	Via Premuda	privata (Mdl 400) e comunale	L'intervento prevede: demolizione scuola materna e sua ricollocazione, parcheggi pubblici, aree verdi, lottizzazione residenziale e parcheggi pertinenziali.	€ 2.800.000
2.09	Parcheggio e area verde	via degli Asi	privata (Mdl 580) e comunale	Allargamento di via Degli Asi a est e sud, nuovo parcheggio, formazione di campo di calcio a 7 in sintetico all'interno dell'area sportiva di Avesa e nuovo accesso da via Degli Asi, area verde.	€ 500.000
2.10	Realizzazione di piastra sportiva polivalente.	Area ex Unicredit tra via Poerio, via Rossetti e via Locchi	privata (Mdl 8)	Campo in sintetico con calcetto, pallavolo e campi bocce, sala polifunzionale, centro per anziani, bar e servizi igienici con recupero dell'edificio esistente	€ 1.000.000
2.11	Realizzazione di collegamento ciclopedonale	tra via Pighi e via Del Ponte	privata (Mdl 341)		€ 200.000
2.12	realizzazione parcheggio al servizio della Scuola materna "Alessandri" ed area verde	via Del Ponte	privata (Mdl 341)		€ 200.000
2.13	Realizzazione di parcheggio al servizio del Parco giochi in Valdonega	via Zenari	privata (Mdl 142)		€ 200.000
2.14	Realizzazione di collegamento ciclopedonale	collegamento tra via Marsala e via Zenari	privata (Mdl 142)		€ 100.000
2.15	Realizzazione di parcheggio	via Monte Ortigara	privata (Mdl 577)	Nuovo parcheggio nell'area ed est del civico 16 di via Monte Ortigara.	€ 200.000
2.16	Realizzazione di stalli di parcheggio con modifica del marciapiede esistente	via Nievo	comunale		€ 70.000
2.17	Lavori di sistemazione del seminterrato della Scuola Nievo	via Nievo	comunale	Lavori di ristrutturazione interna al seminterrato per risanamento e agibilità	€ 100.000
2.18	Riqualificazione del compendio sportivo dell' area ex Americani con ampliamento campo sportivo ad est	I.ge Attiraglio	comunale	Ampliamento campo sportivo ad est, nuovi spogliatoi, formazione di campo sportivo regolare, nuovo impianto di illuminazione dell'area, nuovo collettore fognario e interno all'area per palestra, spogliatoi, scuole materne e mensa comunale	€ 300.000
2.19	Consolidamento e riqualificazione ponte ciclopedonale	collegamento tra via Zavarise e via S. Rocco	comunale		€ 50.000
2.20	Nuovo ponte ciclopedonale di collegamento tra il cortile interno del centro parrocchiale Avesani di Quinzano. Realizzazione di percorso e nuova strada interna alla lottizzazione di via Selva	via Tesi e via Selva	privata (Mdl 9)	nuovo percorso ciclopedonale a sud di via Gallo da nuova lottizzazione al progno, nuovo ponte ciclopedonale sul progno che confluisce sulla corte parrocchiale.	€ 260.000
2.21	Realizzazione piastra polifunzionale con parco giochi e nuovo parcheggio	area delimitata da via Duse e via Rovetta	privata (Mdl 203)		€ 700.000

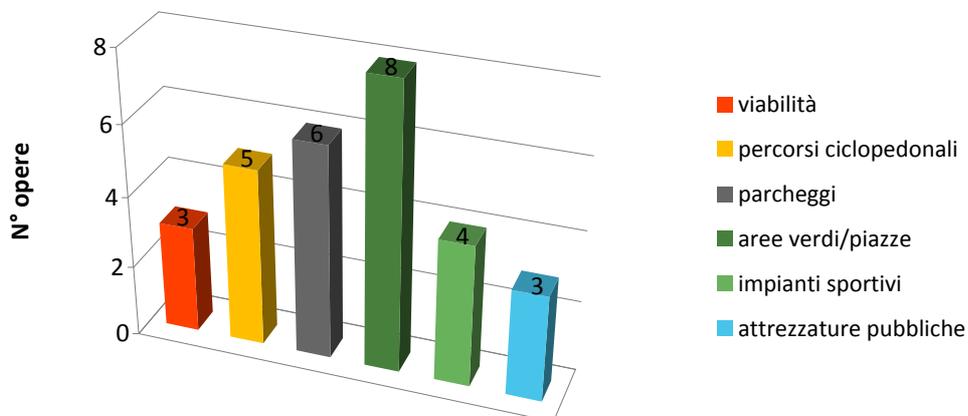
2.22	Realizzazione di strada di collegamento	via Dariff- stradello del Saval	privata (Mdl 203-610) e comunale	allargamento dello stradello privato del Saval, nuovo ponte carrabile sul progno, collegamento con via Saval e lung. Attiraglio.	€ 500.000
2.23	Riqualificazione del parco giochi esistente	stradello del Saval	comunale		€ 100.000
2.24	Riqualificazione parco giochi esistente con realizzazione di piastra polifunzionale	via Milani	privata (Mdl 203)	Riqualificazione del parco giochi esistente con allargamento area e nuovo parcheggio	€ 200.000
2.25	Percorso ciclopedonale	via Saval - viale Caduti del Lavoro	privata (Mdl 465)	nuova realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento tra lung. Attiraglio e strutture pubbliche lungo viale Caduti del Lavoro.	€ 300.000
2.26	Riqualificazione area verde Arsenale	Spazi all'interno dell'ex Arsenale	Comunale	Realizzazione di parchi gioco, aree verdi	€ 200.000
2.27	Restauro del Forte "Le Boccare" in via I. Nievo	via I. Nievo	Comunale	Restauro conservativo e recupero funzionale del Forte Le Boccare lungo le cinta murarie Viscontee	€ 300.000
2.28	Riqualificazione e ampliamento edifici e spogliatoi del campo di calcio di Parona - loc. Lendinara	via Della Diga	Comunale	Riqualificazione dell'edificio esistente con realizzazione nuovi spogliatoi per i due campi calcio, nuovo impianto illuminazione di un campo, ampliamento area per campi di allenamento, sistemazione recinzione esterna	€ 500.000
2.29	realizzazione tribuna adibita allo sport hockey/pattinaggio all'interno della struttura coperta di via Santini	via Santini	Comunale		€ 50.000
					€ 14.280.000

Circoscrizione 2 [^]	N° opere
viabilità	3
percorsi ciclopdonali	5
parcheeggi	6
aree verdi/piazze	8
impianti sportivi	4
attrezzature pubbliche	3
totale	29

Circoscrizione 2[^] - Tipologia OO.PP. - percentuale



Circoscrizione 2[^] - Tipologia OO.PP. - n° opere



CIRCOSCRIZIONE 3° opere pubbliche programmate

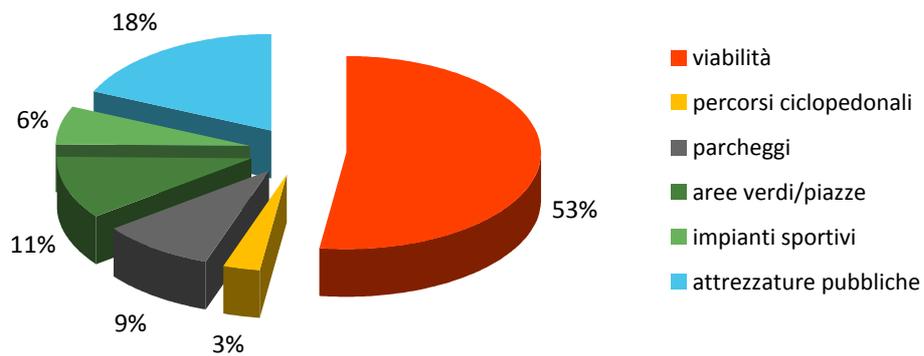
N° ind. cart.	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
3.01	Realizzazione rotatoria	Incrocio Via Berardi Via Puglie	comunale e privata		€ 160.000
3.02	Realizzazione di nuova strada di collegamento, con parcheggi e attraversamento pedonale	Via Berardi - Via Puglie	privata (Mdl 404) e comunale	strutture a servizio polo scolastico	€ 250.000
3.03	Realizzazione di nuovo asse stradale per collegamento.	Chievo - Borgo Nuovo. Da Via Crotone a Via Maritati	privata e comunale	Allargamento di via F. De Girolamo, senza nuove immissioni su via Galvani.	€ 550.000
3.04	Realizzazione parcheggio	Via Crotone	comunale		€ 100.000
3.05	Realizzazione parcheggio	Via Puglie - Via Capriolli	comunale	area già esistente a parcheggio sterrato e non illuminato	€ 100.000
3.06	Realizzazione di area a parcheggio e viabilità di accesso al campo sportivo e alla baita degli alpini.	Campo sportivo di Via Puglie	comunale		€ 200.000
3.07	Realizzazione di strada di collegamento	tra zona Chievo e B.go Nuovo - Via Pitagora - Via Fava	privata (Mdl 603/426)		€ 200.000
3.08	Realizzazione rotatoria e collegamento con via Galvani	Via Archimede - Via Galvani	privata e Mdl 315		€ 300.000
3.09	Nuova strada di collegamento tra Viale Sicilia e Corso Milano	Via Sicilia	privata (Mdl 598/418)		€ 200.000
3.10	Nuova strada di collegamento tra via Palermo angolo via Licata e Viale Sicilia	Via Sicilia	privata (Mdl 598/418)		€ 200.000
3.13	Realizzazione di pista ciclabile	Via della Spianà	privata (Mdl 34) e comunale	Collegamento dalla rotatoria del Centro Don Calabria a via Sogare.	€ 70.000
3.14	Realizzazione di spazi verdi	Via della Spianà	privata e comunale	spazi verdi fruibili(percorsi della salute) in ambito Spiana'	€ 1.500.000
3.15	Realizzazione di strada di collegamento tra la rotatoria di via Sogare e via S. Marco	tra la rotatoria di via Sogare e via S. Marco	privata e comunale		€ 1.300.000
3.19	Realizzazione di rotatoria intersezione via Albere - via Delle Coste	Via Albere incrocio Via Palladio	privata (Mdl 236) e comunale		€ 250.000
3.20	Realizzazione rotatorie	Incrocio via Albere e via Mantovana - intersezione tra via Mantovana e via Albere (Circ 4)	privata (Mdl 498) e comunale	In accordo tra Circ 4 e Circ 3. Per risolvere i problemi di viabilità	€ 300.000
3.21	Ampliamento parcheggio e giardino Asilo Comunale	Via Pirandello	privata (Mdl 67) e comunale		€ 150.000
3.22	Nuova localizzazione di area cani attualmente situata in via Pirandello	Area fra P.le Olimpia e via Sogare	privata (Mdl 416) e comunale		€ 50.000
3.23	Realizzazione di rotatoria tra via Fra' Giocondo - Piazzale Olimpia -Viale Palladio	Piazzale Olimpia	comunale		€ 300.000
3.25	Ampliamento Piazzale Guardini e realizzazione nuovo collegamento tra il piazzale e via Albere sul sovrappasso della tangenziale con realizzazione di parcheggi a servizio del polo scolastico.	Piazzale Guardini	comunale		€ 400.000
3.27	Ristrutturazione - Manutenzione Straordinaria e Adeguamento Edificio Scolastico Pacinotti	scuole Pacinotti	comunale		€ 800.000
3.29	Ampliamento dell'area a parcheggio.	Via Magellano - Via A. Da Levanto	privata (Mdl 570) e comunale		€ 300.000
3.30	Realizzazione di allargamento stradale	Via Marin Faliero nel tratto compreso tra via Galvani e il Canale Camuzzoni	privata e comunale		€ 400.000
3.31	Realizzazione di rotatoria via Spaziani - via Meloni	Via Spaziani	comunale		€ 250.000
3.32	Manutenzione straordinaria e adeguamento alla normativa vigente Scuola Primaria Uberti	Via Fratelli Cervi	comunale		€ 500.000
3.33	Realizzazione di 2 rotatorie. all'incrocio con via Gardesana e via Bresciana	Via Bacilieri - incrocio via Gardesana e via Bresciana	privata e comunale	Rotatoria Incrocio Via Bresciana a carico Privato	€ 250.000
3.34	Sistemazione area verde attrezzato	Via Eupreprio/ Via Liruti	comunale		€ 100.000
3.35	Realizzazione di palestra / palazzetto	Tra Via Brigata Aosta e Via Anselmi	comunale	Area di possibile ubicazione da definire	€ 2.500.000
3.36	Realizzazione parco pubblico	Via Romagnoli - Via B. Aosta	comunale		€ 350.000
3.37	Realizzazione di nuova strada di collegamento al parcheggio	Via Sardegna - Via Leonardi	privata (Mdl 415)		€ 200.000
3.38	Realizzazione di nuovi marciapiedi di collegamento al quartiere e riqualificazione dei percorsi	Via Piatti	comunale		€ 250.000
3.40	Realizzazione di nuova strada	Via Volontari della Libertà	privata (PUA OTTOSMA) e comunale	strada di collegamento tra via Piatti e via 24 Giugno	€ 300.000

3.41	Realizzazione impianto illuminazione pubblica	via Liruti	comunale		€ 20.000
3.42	Realizzazione rotatoria	Incrocio via Liruti - via Sant'Annone - stradella Lobbia	comunale		€ 150.000
3.43	realizzazione nuovi marciapiedi e sistemazione esistenti	via liruti ed vie adiacenti	comunale		€ 100.000
3.44	Allargamento sottopasso ferroviario con realizzazione marciapiedi fino Salesiani	Via Brigata Sassari - Via Casarini	privata e comunale	Intervento del sottopasso da concordare e chiedere a Rete Ferroviaria Italiana	€ 115.000
3.45	Manutenzione straordinaria e adeguamento alla normativa vigente	SCUOLA SECONDARIA DON MILANI	comunale		€ 800.000
3.46	Riqualificazione canale Conagro con realizzazione pista ciclabile	Via Sardegna - Via Volontari della Libertà	comunale e Consortile		€ 300.000
3.47	Ristrutturazione impianto sportivo	Via Brigata Aosta	comunale	Campo da calcio di San Massimo, con ampliamento spogliatoi e spostamento campi di calcio	€ 1.000.000
3.48	Realizzazione nuova strada con due roatorie	Via Gardesane	privata (Mdl 311)	Realizzazione nuova strada di collegamento via Gardesane - via della Chimica e due roatorie	€ 1.800.000
3.49	Realizzazione rotatoria	Incrocio via Gardesane - via Bassone	comunale		€ 400.000
3.50	Ampliamento parcheggio e realizzazione nuova palestra	Via Bassone	comunale	Sistemazione area Comunale, di fronte alla chiesa, per ampliamento del parcheggio e realizzazione nuova palestra a servizio delle scuole	€ 2.500.000
3.51	Realizzazione Centro polifunzionale	via Bassone	Privata (Mdl 311), comunale		€ 800.000
3.54*	Restauro villa Pullè	Villa Pullè	privata		€ 5.000.000
3.55	Manutenzione straordinaria parco villa Pullè	Villa Pullè	privata e comunale		€ 300.000
3.56	Riqualificazione piazza	piazza A. Dall'Oca Bianca	comunale		€ 300.000
3.57	Ristrutturazione cinema teatro Borgo Nuovo	Via Trapani	comunale		€ 1.200.000
3.58	Realizzazione area verde di quartiere all'interno del poligono di tiro	Via Magellano - Via A. Da Levante	privata		€ 500.000
3.59	Manutenzione ed adeguamento scuole Fedeli	Via Cervi	comunale		€ 1.000.000
3.60	Realizzazione campo sintetico impianto sportivo Saval	Via Marin Faliero	comunale		€ 200.000
3.61	Realizzazione rotatoria tra via Galvani/ Via Melfi/ Via M. Faliero	Via Galvani	privata e comunale		€ 350.000
3.62	Collegamento della pista ciclabile tra la diga del Chievo e la pista ciclabile della Provincia su via Turbina lungo il canale Biffis.	Via Berardi	privata e comunale		€ 300.000
3.63	marciapiede e pista ciclabile su un lato di via Fava, da C.so Milano al centro del Chievo;	Via Fava	comunale		€ 250.000
3.64	sistemazione del giardino d'estate angolo porta san Zeno per realizzazione piastra attrezzata per attività sociali, parco verde, parcheggio;	Via Col. Galliano	Demanio Stato, in uso al Comune		€ 500.000
3.65	a seguito del restringimento, già eseguito, del confine sull'argine del canale Camuzzoni, si segnala la necessità di realizzare parcheggi a pettine salvaguardando gli attuali alberi	Via Camuzzoni tra via Albere e la stazione FFSS	comunale e Consortile		€ 100.000
3.66	restringimento del confine sull'argine del canale Camuzzoni in modo da consentire la realizzazione di parcheggi longitudinali alla via Galvani nel tratto compreso tra C.so Milano e il quarto ponte del Saval;	Via Galvani	Consorzio canale camuzzoni, Comunale		€ 500.000
3.67	ampliamento di via Spianà lato ferrovia. Realizzazione di marciapiede e pista ciclabile lungo tutta la via	via Spianà	comunale, RFI		€ 600.000
3.68	realizzazione di area verde e nuovi parcheggi funzionali alla scuola Europa Unita	Via Rodi	Privata (Mdl 420)		€ 200.000
3.69	realizzazione di area verde/parco giochi in via Ormanetto, oltre che piastra sportiva e parcheggio pertinenziale	Via Ormanetto	Privata (Mdl 422)		€ 500.000
3.70	refacimento pavimentazione palestra scuole solinas	saval, via maddalena	comunale		€ 25.000
3.71	sistemazione della "casa Fornaser", da adibire ad uso ricreativo-culturale	chievo, via berardi 86	parrocchiale		€ 150.000
3.72	realizzazione nuova strada di collegamento tra via lugagnano e via ormanetto	san massimo - via lugagnano, via ormanetto	privata		€ 1.100.000

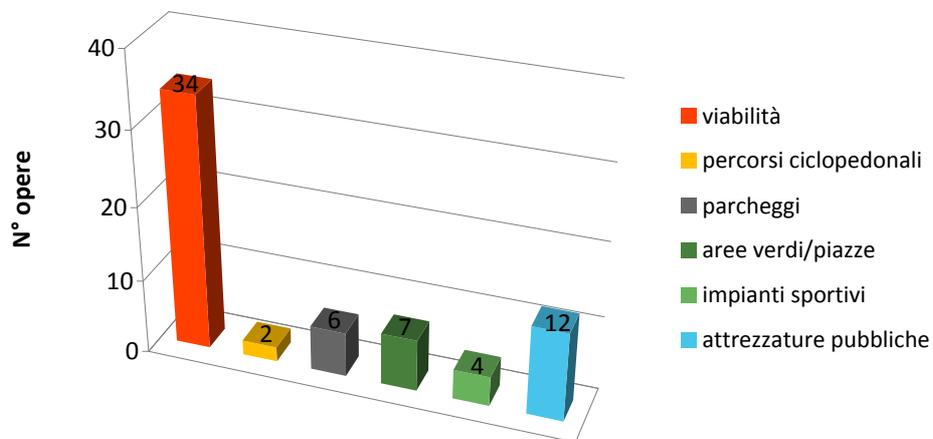
€ 33.840.000

Circoscrizione 3 [^]	N° opere
viabilità	34
percorsi ciclopedonali	2
parcheggi	6
aree verdi/piazze	7
impianti sportivi	4
attrezzature pubbliche	12
totale	65

Circoscrizione 3[^] - Tipologia OO.PP. - percentuale



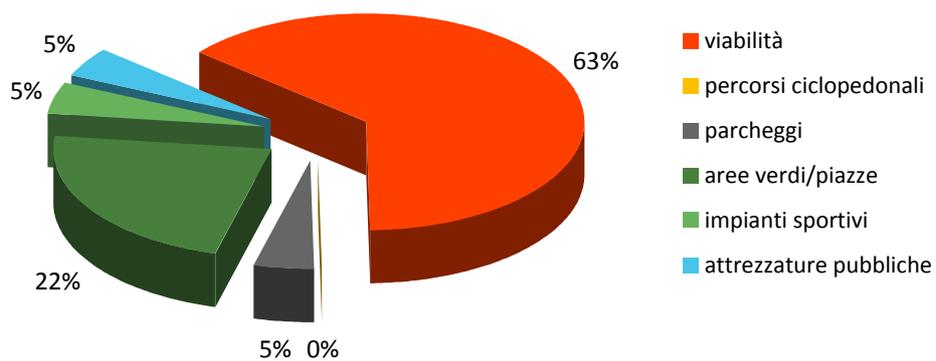
Circoscrizione 3[^] - Tipologia OO.PP. - n° opere



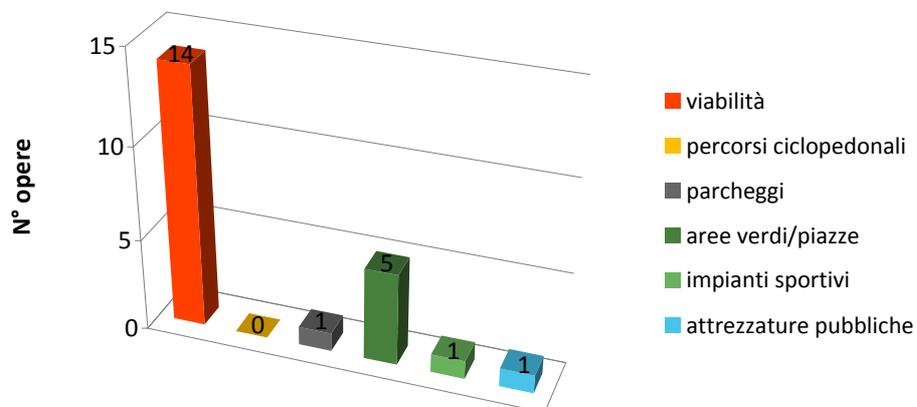
CIRCOSCRIZIONE 4°		opere pubbliche programmate			
N° individuazione cartografica	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
4.01	rotatoria	Via Albere - Via Mantovana	Privata e Comunale	Per eseguire l'opera è necessario procedere ad esproprio.	€ 509.361
4.02	rotatoria	Via Albere - uscita tangenziale		Ricade su territorio della Circ. 3 che seguirà la progettazione	spesa a carico della 3 circ.
4.03	nuovo sottopasso ferroviario pedonale di via Albere	Via Albere in corrispondenza sottopasso ferroviario	RFI e Comunale	Sottopasso ferroviario in accordo con RFI	opera da realizzare con RFI
4.04	messa in sicurezza incrocio e marciapiedi	Via Mantovana - Via Santuario Madonna della Salute	Comunale		€ 100.000
4.05	riqualificazione area Ater	Via Mozambano	ATER		€ 400.000
4.06	rotatoria	Via Tevere - Via Novara - Via Don Mercante	Privata e Comunale	Per eseguire l'opera è necessario procedere ad esproprio.	€ 528.402
4.07	rotatoria	Via Guerrieri - Via Sommacampagna	Privata e Comunale	Per eseguire l'opera è necessario procedere ad esproprio.	€ 506.457
4.08	riqualificazione e realizzazione parcheggio e ampliamento dell'area a verde dell'asilo comunale	ex canale conagro - salita S. Lucia	Comunale		€ 250.000
4.09	sistemazione campo da calcio esistente	S. Lucia, via Santa Elisabetta	Comunale	Campo in sintetico, nuove tribune e nuovo impianto di illuminazione	€ 1.300.000
4.10	nuovo impianto semaforico	incrocio Via Mantovana, Via Cormons e Via Trombelli	Comunale		150.000,00
4.11	riqualificazione piazza e realizzazione rete fognaria	Piazzetta di Via Adda	Comunale		€ 200.000
4.12	aumento del verde esistente con nuove piantumazioni	bosco Forte Gisella, via mantovana	Comunale		€ 200.000
4.13	allargamento sede stradale lato ovest	Via Albere fra sottopasso ferroviario e incrocio con via Mantovana.	RFI e Comunale	in accordo con RFI	opera da realizzare con RFI
4.14	eliminazione manufatto su pista ciclabile	incrocio via Mantovana, Via Sommacampagna	Comunale		€ 50.000
4.15	rifacimento manto stradale	Via Salasco, Via Guerrieri	Comunale		€ 100.000
4.16	Realizzazione-allargamento parco	via Murari Brà	privata		€ 650.000
4.17	rifacimento manto stradale	Via Chioda, tratto sottopasso-Madonna di Dossobuono	Comunale		€ 300.000
4.18	rifacimento marciapiedi	Via Chioda	Comunale		€ 100.000
4.19	rifacimento marciapiedi	Via Tirso	Comunale		€ 150.000
4.20	rifacimento manto stradale	Via Ghetto	Comunale		€ 80.000
4.21	rifacimento e copertura piastra	Via Madonna della Salute, Fraz. Madonna di Dossobuono	Comunale		€ 500.000
4.23	manutenzione Scuola "Quartiere Santa Lucia"	Via Monsignor Bellomi, 9	Comunale	Rifacimento copertura, nuovi serramenti, adeguamento impianto elettrico e risanamento delle facciate	€ 1.250.000
					€ 7.324.220

Circoscrizione 4 [^]	N° opere
viabilità	14
percorsi ciclopedonali	0
parcheggi	1
aree verdi/piazze	5
impianti sportivi	1
attrezzature pubbliche	1
totale	22

Circoscrizione 4[^] - Tipologia OO.PP. - percentuale



Circoscrizione 4[^] - Tipologia OO.PP. - n° opere

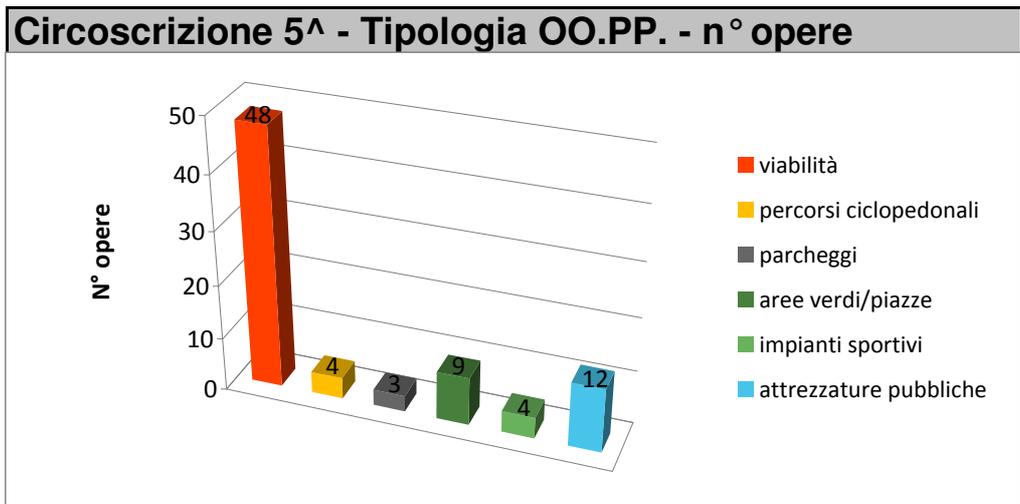
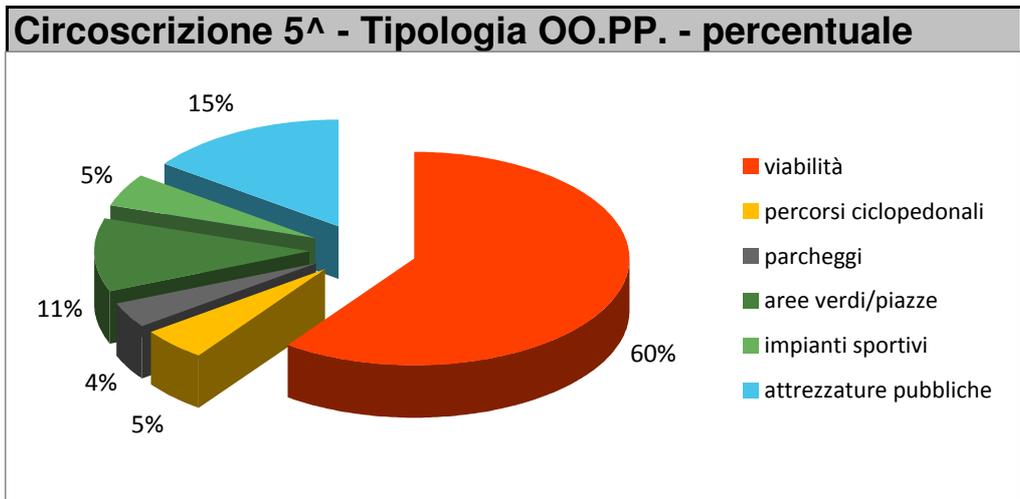


CIRCOSCRIZIONE 5°					
opere pubbliche programmate					
N° individuazione cartografica	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
5.01	nuovo parco ex mercato ortofrutticolo	Viale dell'Industria (area PRUSST)	Comunale		=
5.02	nuova delegazione dei Vigili verona sud	Viale dell'Industria (area PRUSST)	Comunale		€ 1.200.000
5.03	nuovo Palazzetto Sport	1° ipotesi Viale Industria - PRUSST 2° ipotesi Area ex Officine Adige	Comunale (1 ip), privata (2 ip - Mdl 36 1° bando)		€ 2.500.000
5.04	nuova illuminazione e ampliamento spogliatoi campo da calcio	Via Lussemburgo, 1	Comunale		€ 800.000
5.05	nuova illuminazione campo da calcio "Avanzi"	Via Gioia	Comunale		€ 150.000
5.06	ristrutturazione ex scuola Scuderlando	Via Marchi	Comunale	biblioteca di quartiere e servizi alla famiglia.	€ 2.000.000
5.07	recupero Forte Azzano e completamento campo di tiro	Strada La Rizza	Comunale		€ 500.000
5.08	riqualificazione viabilità	Via Pasteur e Via Gioia	Comunale	piantumazioni, realizzazione parcheggi e pista ciclabile	€ 1.900.000
5.09	nuova viabilità' incrocio "Arduini"	Via Pasteur, Via Gioia, Via dell'Esperanto, Via Copernico	Comunale		
5.10	riqualificazione viabilità	Via dell'Industria	Comunale	realizzazione parcheggi e pista ciclabile	€ 900.000
5.11	rotatoria	Via dell'Industria/Viale del Lavoro	Privata e Comunale		€ 200.545
5.12	riqualificazione viabilità	Viale del Commercio	Consorzio Zai e Comunale	piantumazioni, realizzazione parcheggi e pista ciclabile. In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 700.000
5.13	rotatoria	Viale del Commercio/Via Garbini	Consorzio Zai e Comunale	In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 250.000
5.14	riqualificazione viabilità.	Via Torricelli	Consorzio Zai e Comunale	piantumazioni, realizzazione parcheggi e pista ciclabile. In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 750.000
5.15	rotatoria	Via Torricelli/Via Roveggia/Strada Alpo e La Rizza	Comunale		€ 500.000
5.16	riqualificazione viabilità.	Via Morgagni e Via Belgio	Consorzio Zai e Comunale	piantumazioni, realizzazione parcheggi e pista ciclabile. In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 1.700.000
5.17	rotatoria	Via Morgagni/Via Fermi	Consorzio Zai e Comunale	In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 250.000
5.18	rotatoria	Via Morgagni/Via Torricelli	Consorzio Zai e Comunale	In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 250.000
5.19	rotatoria	Via Morgagni/Via Righi/Via del Perlar	Privata, Consorzio Zai e Comunale	Per eseguire l'opera è necessario procedere ad esproprio per le aree private. In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 266.533
5.20	rotatoria	Via Morgagni/Via Pacinotti	Consorzio Zai e Comunale	In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 200.000
5.21	riqualificazione viabilità	Viale del Lavoro e Viale delle Nazioni	Comunale	Rif Masterplan Verona Sud - Cardo Massimo	=
5.22	nuovo viabilità' incrocio	Viale del Lavoro/Via Scopoli/Via dell'Agricoltura	Privata (Mdl 34-35 bando 1) e Comunale	prog. Manifattura Tabacchi	=
5.23	riqualificazione viabilità	Via Scopoli	Comunale	prog. Manifattura Tabacchi, realizzazione parcheggi e pista ciclabile	
5.24	riqualificazione viabilità	Via dell'Agricoltura	Comunale	realizzazione parcheggi e pista ciclabile	€ 200.000
5.25	riqualificazione viabilità	Via Copernico	Comunale	piantumazioni, realizzazione parcheggi e pista ciclabile.	€ 450.000
5.26	rotatoria	Via Copernico/Viale del Commercio	Privata (Mdl 36 bando 1; 259; 469), Consorzio Zai e Comunale	In accordo con Cons. ZAI su aree di loro proprietà.	€ 200.000
5.27	rotatoria e sistemazione a parcheggio dell'attuale area verde	incrocio 'Bauli'	Comunale		€ 850.000
5.28	riqualificazione viabilità	Via Francia	Comunale		€ 1.200.000
5.29	rotatoria	Via Francia/Via dell'Artigianato/Via Lussemburgo	Comunale		€ 400.000
5.30	rotatoria	Via Francia/Via Belgio	Privata e Comunale		€ 364.850

5.31	rotatoria	Via Fermi/Strada La Rizza	Privata e Comunale		€ 503.267
5.32	riqualificazione viabilità	Via Golino (tratto da V. S. Giacomo a V. Pasteur)	Comunale	Realizzazione pista ciclabile	€ 350.000
5.33	nuovo parcheggio	Via Gorizia/Via Aquileia	Privata (Mdl 139 bando 2)		€ 170.000
5.34	nuovo parcheggio	Via Centro/Via Trieste	Privata (Mdl 355 bando 2)		€ 190.000
5.35	manutenzione straordinaria scuola elementare "Giuliani"	Via Giuliani	Comunale		€ 600.000
5.36	orti per anziani	zona Cimitero, via Marchi	Privata (Mdl 412 bando 2)		€ 300.000
5.37	area verde	Via Imola	Comunale		€ 150.000
5.38	allargamento ponte di collegamento Policlinico-Università	Via delle Polidore	ENEL	In accordo con ENEL	€ 700.000
5.39	sistemazione giardini	Quartiere S.Matteo - Via Alberto della Scala	Comunale		€ 350.000
5.40	sistemazione parco	Via Tombetta, Via Basso Acquar	Comunale		€ 120.000
5.41	riqualificazione viabilità	Via Tombetta	Comunale		€ 1.000.000
5.42	sistemazione incrocio	Via Golino/Via Bengasi	Comunale		€ 700.000
5.43	nuova palestra	Ca di David	Privata (Mdl 581 bando 2)		€ 1.400.000
5.44	realizzazione nuovo campo da calcio sintetico e tribuna coperta	Ca di David - Via Turazza	Comunale		€ 1.200.000
5.45	ampliamento scuola media "Salgari"	Ca di David - Via Turazza	Comunale		€ 800.000
5.46	nuovo parcheggio zona scuola media "Salgari"	Ca di David - Via Turazza	Comunale		€ 150.000
5.47	collegamento ciclopedonale	Ca di David - Via Colleoni, Via Arcole	Privata		€ 269.800
5.48	sistemazione incrocio	Ca di David - Via Ca' di Aprili/Via Muraiola	Privata (Mdl. 604), Privata, Comunale		€ 309.900
5.49	riqualificazione viabilità	Via Forte Tomba, Via Belfiore	Privata (Mdl varie), Privata, Comunale	Realizzazione pista ciclabile.	€ 1.690.050
5.50	riqualificazione viabilità	Ca di David - Via Turazza	Privata	completamento ciclabile e illuminazione.	€ 516.242
5.51	rotatoria per "nuova bretella Fracazzole"	Ca di David - Via Belfiore	Privata (Mdl 268), privata Comunale		€ 466.528
5.52	strada di collegam. con nuova rotatoria "Galassia" (sbocco da cartiera)	Ca di David - Strada del Vignale	Privata		€ 6.071.675
5.53	illuminazione pubblica	Ca di David - Via Villa Brogna	Comunale		€ 100.000
5.54	illuminazione pubblica	Ca di David - Via Ca' di Raffaldo	Comunale		€ 150.000
5.55	illuminazione pubblica	Ca di David - Via del Terminon	Comunale		€ 200.000
5.56	illuminazione pubblica strade traverse	Ca di David - Strada Rodigina	Comunale		€ 150.000
5.57	rotatoria	Sacra Famiglia - Via Cà Brusà/Strada La Rizza	Privata (Mdl 499), Privata, Comunale		€ 265.620
5.58	riqualificazione piazzale	Sacra Famiglia - Piazzale Sforzi	Comunale		€ 180.000
5.59	rotatoria	Sacra Famiglia - Via Vigasio/Via Gelmetto	Privata (Mdl 379), Comunale		€ 600.000
5.60	ciclabile sacra famiglia/"Arduini"	Via Vigasio e Via dell'Esperanto	Privata (Mdl varie), Privata, Comunale		€ 634.460
5.61	nuova scuola elementare con palestra	Sacra Famiglia	Privata (Mdl 421)		€ 3.800.000
5.62	nuova sala civica	Sacra Famiglia	Privata (Mdl 379)	potrebbe essere inclusa nella voce precedente	
5.63	nuova fognatura	Genovesa	Comunale		€ 200.000
5.64	realizzazione nuova piazza	Genovesa			€ 200.000
5.65	nuovi spogliatoi e recinzione campo sportivo (vecchio)	Sacra Famiglia - Via Saturno	Comunale		€ 850.000
5.66	ciclabile rizza-sacra famiglia	Strada La Rizza, Strada Cà Brusà, Via Vigasio	Privata		€ 632.000

5.67	ampliamento e ristrutturazione scuola media	Palazzina - Via Palazzina	Comunale		€ 420.000
5.68	rotatoria	Palazzina - Via Palazzina/Via Cà di Mazzè	Privata, Comunale		€ 302.250
5.69	rotatoria	Via San Giovanni L./Via Pestrino	Privata (Mdl 269), Privata, Conagro, Comunale		€ 509.405
5.70	marciapiede (da monastero fino a via Sandri)	Via Pestrino	Comunale, Privata		€ 486.460
5.71	sistemaz. seminterrato scuola elem. "Milani" per centro giovanile	Palazzina	Comunale		€ 350.000
5.72	recupero Forte Santa Caterina	Pestrino	Comunale	in trasferimento da Demanio a Comune	€ 750.000
5.73	nuova baita alpini	Palazzina	Privata (Mdl 491 o 5-25-89-190)		€ 550.000
5.74	collegamento ciclo-pedonale Stazione-Fiera (con eventuale "tappeto")	stazione FF.SS., dal sottopassaggio a viale Piave	RFI, Comunale	Rif Mdl 34-35 Bando 1. In accordo con RFI	€ 70.000
altri progetti					
	acque bianche e nere e teleriscaldamento Zai				
	prolungamento via Pasteur fino a via Legnago	Via Pasteur, Via Legnago	Privata, Comunale	Progetto SI.TA.VE.	
	nuova viabilità "Forte Tomba" via pasteur-via golino-tangenziale sud	Via Pasteur, Via Golino	Privata, Comunale	Progetto SI.TA.VE.	
	nuovo asilo nido zai		Privata (Mdl)	da definire eventuale area	
	riqualificazione con marciapiede/illuminaz./acque bianche e nere	Via Mezzacampagna	Comunale	futuro progetto area-Biasi	
	nuovo collegam. con Tangenziale sud	Via Mezzacampagna, Via Forte Tomba	Privata, Privata (Mdl Biasi) Comunale	futuro progetto area-Biasi	
					€ 42.017.909

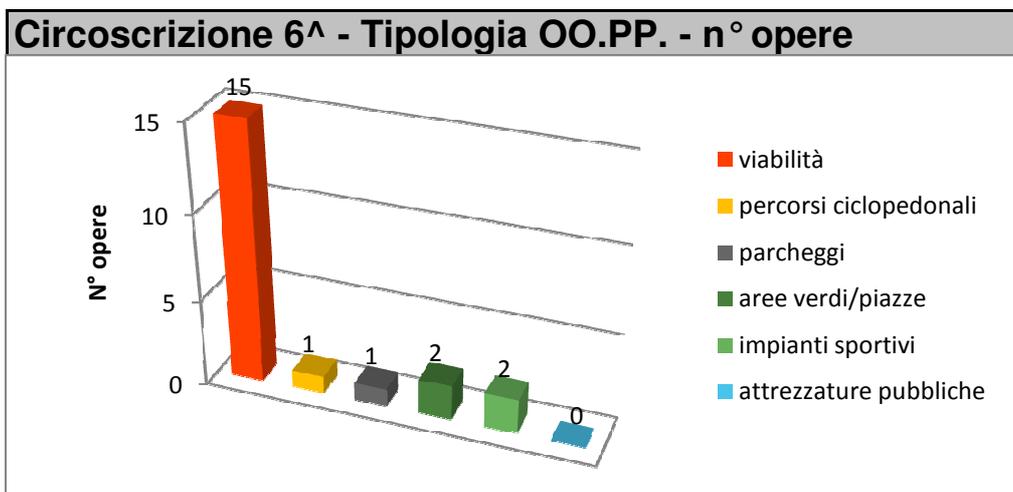
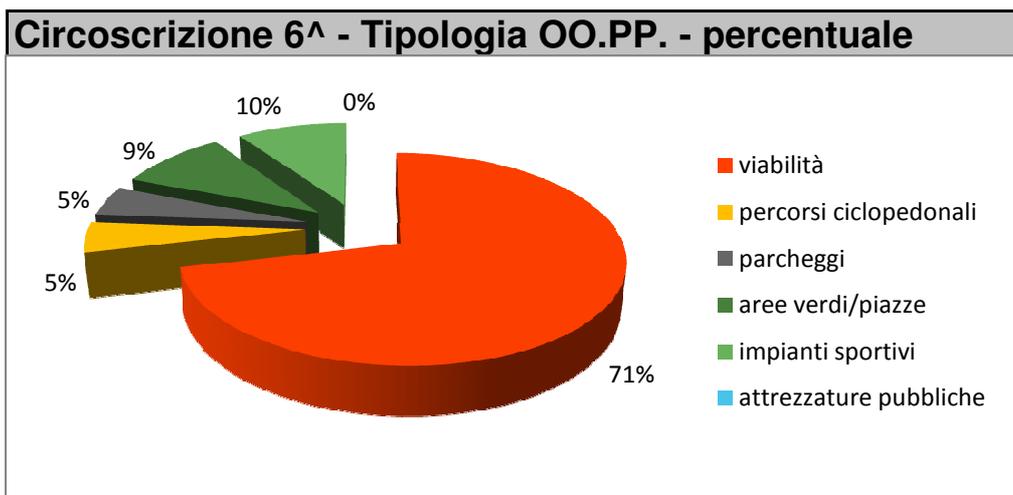
Circoscrizione 5 [^]	N° opere
viabilità	48
percorsi ciclopedonali	4
parcheggi	3
aree verdi/piazze	9
impianti sportivi	4
attrezzature pubbliche	12
totale	80



CIRCOSCRIZIONE 6 °**opere pubbliche programmate**

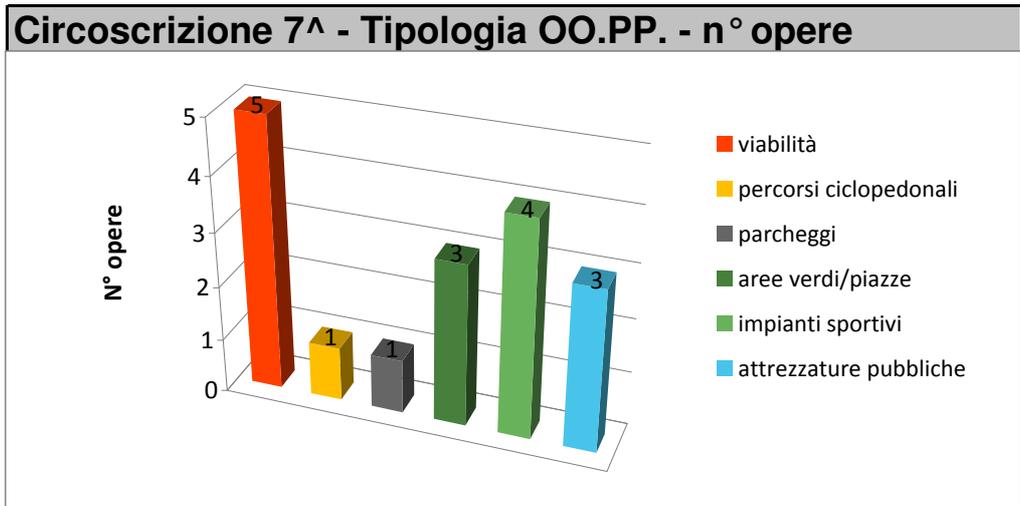
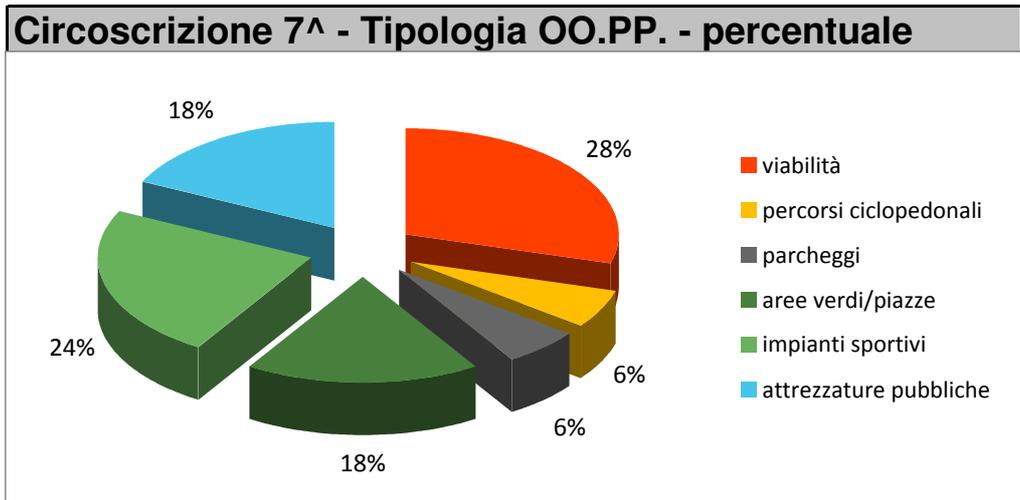
N° ind. cart.	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
6.01	Realizzazione di nuovo parcheggio per l'Asilo Nido Comunale " Bruco Felice"	Località S. Felice Extra via Belvedere	privata (Mdl 94) e comunale	parcheggio a raso con circa 15-20 posti auto.	€ 37.000
6.02	Ampliamento dell'impianto sportivo con nuova piastra, realizzazione pista ciclopedonale	Loc. S. Felice Extra via Belvedere	privata (Mdl 575) e comunale	Ampliamento impianto sportivo con realizzazione di nuova piastra, realizzazione di ulteriori opere di completamento come una pista ciclopedonale che colleghi tutta l'area	€ 1.800.000
6.03	Realizzazione di orti per anziani	Borgo Venezia via Pontedera – via Belvedere	privata (Mdl 432)		€ 300.000
6.04	Riqualificazione di Viale Venezia	viale venezia	comunale	interventi non definiti	
6.05	Realizzazione di zona a servizi sportivo-ricreativi Realizzazione di zona a verde con ampliamento del parco giochi	Borgo Venezia via Bianchini angolo via G. dalla Corte	privata (Mdl 292)	ampliamento di parco giochi già esistente r l'annessione di circa 1.000 m2 di verde, illuminazione pubblica, irrigazione e giochi	€ 150.000
6.06	Progettazione e realizzazione di nuova area per attrezzature sportive	Borgo Venezia via Aida	privata (Mdl 72)		€ 4.500.000
6.07	Completamento/ collegamento pista ciclabile in via Montelungo	Via Montelungo: da via Banchette a via Montorio	privata	comprensiva di pubblica illuminazione e smaltimento delle acque	€ 469.900
6.08	Realizzazione di marciapiede su via Montelungo	Via Montelungo, almeno per il tratto da via Montorio alla piscina	comunale		€ 60.000
6.09	rifacimento manto stradale	Via Casorati	comunale		€ 225.000
6.10	rifacimento marciapiedi ambo lati	Via Volta	comunale		€ 180.000
6.11	rifacimento manto stradale e realizzazione nuovo marciapiede	Via Boito	comunale		€ 290.000
6.12	rifacimento manto stradale e marciapiede ambo i lati	Via Da Cerea	comunale		€ 170.000
6.13	rifacimento manto stradale	Via Villa Cozza tratto Via Montorio Via Verdi	comunale		€ 320.000
6.14	rifacimento manto stradale	Via Biondella	comunale		€ 320.000
6.15	rifacimento manto stradale e marciapiede ambo i lati	Via Badile	comunale		€ 630.000
6.16	rifacimento marciapiedi ambo lati	Via Caliarì tratto Via Badile e Via Campagna	comunale		€ 96.000
6.17	rifacimento manto stradale e marciapiede ambo i lati	Via De Zerbis tratto via Badile Via Zeviani	comunale		€ 170.000
6.18	rifacimento marciapiedi ambo lati	Via Pisano tratto Piazza Nogarola Via Rosa Morando	comunale		€ 75.000
6.19	rifacimento manto stradale e marciapiede ambo i lati lato abitazioni	Via Biancolini	comunale		€ 310.000
6.20	rifacimento manto stradale marciapiedi	Via Mefistofele lato abitazioni	comunale		€ 75.000
6.21	rifacimento manto stradale	Via Benassù	comunale		€ 25.000
					€ 10.202.900

Circoscrizione 6^	N° opere
viabilità	15
percorsi ciclopedonali	1
parcheggi	1
aree verdi/piazze	2
impianti sportivi	2
attrezzature pubbliche	0
totale	21



CIRCOSCRIZIONE 7°					opere pubbliche programmate
N° individuazione cartografica	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
7.01	Realizzazione di rotatoria	incrocio tra via Campo Marzo-via Sebastiano Dal Vino-via Ligabò	Privata, RFI e comunale		€ 242.900
7.02	Realizzazione di tensostruttura con tribuna	via XXVIII Marzo - all'interno dell'ex area Poggi di proprietà pubblica	comunale	Realizzazione di tensostruttura ad uso palestra all'interno dell'ex area Poggi di proprietà pubblica. La nuova struttura dovrà essere localizzata al di fuori del sedime degli attuali campi sportivi e sarà dotata di tribuna per gli spettatori	€ 550.000
7.03	Realizzazione di struttura sportiva, ad uso palestra per attività sportive polivalente, con tribuna per il pubblico	via Tiberghien	comunale		€ 750.000
7.04	Realizzazione di parcheggio scambiatore e recinzione del laghetto freatico ex cava "La Sercola"	via dolomiti, raccordo per autostrada e laghetto ex cava " La Cercola"	Privata (Mdl 402)		€ 8.000.000
7.05	Ampliamento con previsione di nuove attrezzature per il Parco giochi comunale, realizzazione parcheggi	Contrada del Forte a Madonna di Campagna - via Monte Rosa	Privata (Mdl 307)		€ 350.000
7.06	Completamento della pista ciclabile di collegamento Realizzazione della rotatoria	Tra via Confortini e Via Banchette - Via Monti Lessini	comunale		€ 500.000
7.07	Realizzazione di un polo scolastico a nord della statale anche utilizzando immobili già esistenti (esempio ex Istituto "Leonardo da Vinci"	A nord di via Unità d'Italia, intersezione con via Belluzzo e via Fedeli	Comunale		€ 3.000.000
7.08	Realizzazione di nuovi spogliatoi presso il Centro Sportivo Castiglione	Loc. Castiglione, via Sasse	Comunale		€ 350.000
7.09	Lavori di sistemazione strade e marciapiedi nel territorio della 7ª Circostrizione	intervento generico non localizzabile	Comunale		€ 1.000.000
7.10	manutenzione straordinaria del teatro parrocchiale	via flaminio (Porto S. pancrazio)	Privata		€ 1.000.000
7.11	manutenzione straordinaria del Lazaretto	via lazaretto	comunale		€ 500.000
7.12	riqualificazione viabilità con realizzazione parcheggi	via gallizioli	comunale		€ 200.000
7.13	riqualificazione del campo sportivo esistente	via gallizioli	comunale, parrocchiale		€ 30.000
7.14	riqualificazione area comunale	via fedeli - piazza frugose - via galizioli	comunale		€ 100.000
7.15	completamento area verde attrezzata esistente	via monti lessini, via confortini	comunale		€ 150.000
					€ 16.722.900

Circoscrizione 7^	N° opere
viabilità	5
percorsi ciclopedonali	1
parcheggi	1
aree verdi/piazze	3
impianti sportivi	4
attrezzature pubbliche	3
totale	17

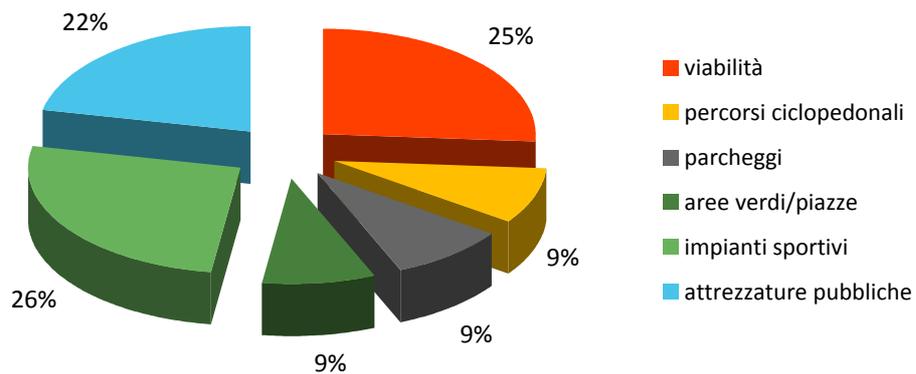


CIRCOSCRIZIONE 8° opere pubbliche programmate

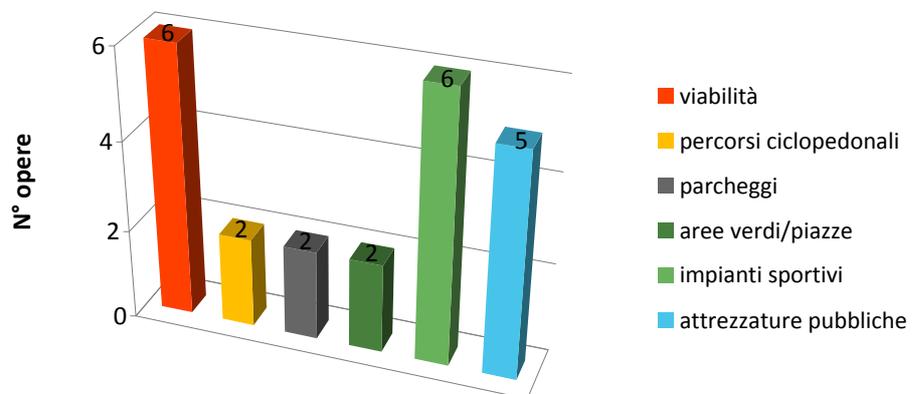
N° individuazione cartografica	descrizione opera	ubicazione	proprietà sedime opera	descrizione interventi e note	STIMA LAVORI (COMPRESO ESPROPRIO)
8.01	Riammodernamento campo sportivo	Montorio, via dei cedri	Comunale		€ 500.000
8.02	palazzetto dello sport	Quinto, via castelberto	Comunale		=
8.03	Messa in sicurezza e pedonalizzazione del percorso sul fianco est delle scuole Pascoli	Poiano, piazza penne mozze	Comunale		€ 80.000
8.04	Recupero dell'ex scuola di Poiano	Poiano, via poiano	Comunale		€ 600.000
8.05	Illuminazione del parco giochi di Poiano	Poiano, via poiano	Comunale		€ 60.000
8.06	Parcheggio pubblico	Fraz. Mizzole ad uso campo sportivo, area localizzata lungo Via Andreani (tra il campo da calcio Mizzole esistente e la stessa via)	Privata	realizzazione fila di parcheggi longitudinali	€ 192.550
8.07	Realizzazione parcheggio e parco pubblico	Marzana, via valpantena	Comunale		€ 85.000
8.09	realizzazione di un collegamento pedonale tra via Nicolini e via Danieli (per facilitare l'accesso alla scuola elementare su via Danieli)	Mizzole, tra via Nicolini e via Danieli	Privata (Mdl 328)		€ 70.000
8.10	realizzazione dell'allargamento stradale di Via Danieli, di un parcheggio pubblico e dell'allargamento del cortile (per l'attigua scuola elementare di Mizzole)	Mizzole, via Danieli	Privata (Mdl 125)		€ 150.000
8.11	realizzazione rotonda con pista ciclabile	Via Valpantena, in prossimità ospedale di marzana;	Privata (Mdl 336 - 572), Comunale	Viabilità in funzione dello svincolo sulla S.P. 6	€ 1.000.000
8.12	Campo sportivo estivo	a est dello Svincolo sulla S.P. 6 in loc. Marzana e a sud della zona industriale di Marzana	Privata (Mdl 572)	Realizzazione piscina e campo sportivo	€ 4.000.000
8.13*	Collegamento della zona industriale di Marzana con nuovo svincolo su s.p. 6	Marzana, prossimità nuovo svincolo su s.p. 6	Privata, Comunale, Privata (Mdl 336)		€ 3.690.338
8.14	realizzazione di un asilo nido integrato	Quinto, via Pesciara	Privata (Mdl 332)		=
8.15	Allargamento stradale del tratto di Via Poiano con realizzazione del percorso pedonale	Via Poiano: tratto compreso tra l'innesto di Via Valpantena con la rotonda e Via Moscardo (in corrispondenza dell'edificato fronte strada).	Privata		€ 250.176
8.16	collegamento tra Via Poiano e Via Stradella Franche (Fraz. Poiano)	tra la parte nord di Via Poiano e Via Stradella Franche	Comunale		€ 50.000
8.17	Realizzazione di un nuovo centro sportivo polifunzionale con campi da calcio	Montorio, Via Ponte Verde, su area ora coperta dai capannoni	Privata (Mdl 553)		€ 3.500.000
8.18	Rotatoria all'uscita della tangenziale (loc. Ponte Florio)	via A. da Legnago	Privata, Comunale		€ 600.000
8.19	ristrutturazione edificio localizzato vicino al laghetto - destinazione pubblica chiosco a servizio del futuro parco	via lanificio	Privata (Mdl 492)		€ 900.000
8.20	copertura campi di calcetto, presso polisportiva	Quinto	comunale		€ 50.000
8.21	rifacimento campo basket presso polisportiva	Quinto	comunale		€ 15.000
8.22	nuovo campo di pallavolo da realizzare al posto dell'attuale campo bocce, presso polisportiva	Quinto	comunale		€ 20.000
8.23	manutenzione e ripristino strade bianche	intera circoscrizione	comunale		€ 100.000
					€ 12.222.726

Circoscrizione 8^	N° opere
viabilità	6
percorsi ciclopedonali	2
parcheggi	2
aree verdi/piazze	2
impianti sportivi	6
attrezzature pubbliche	5
totale	23

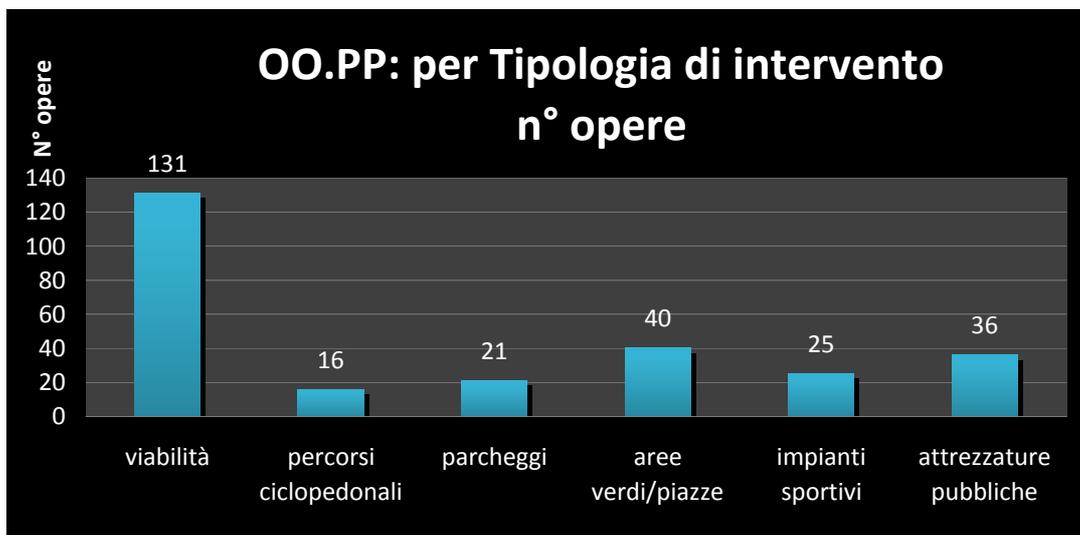
Circoscrizione 8^ - Tipologia OO.PP. - percentuale



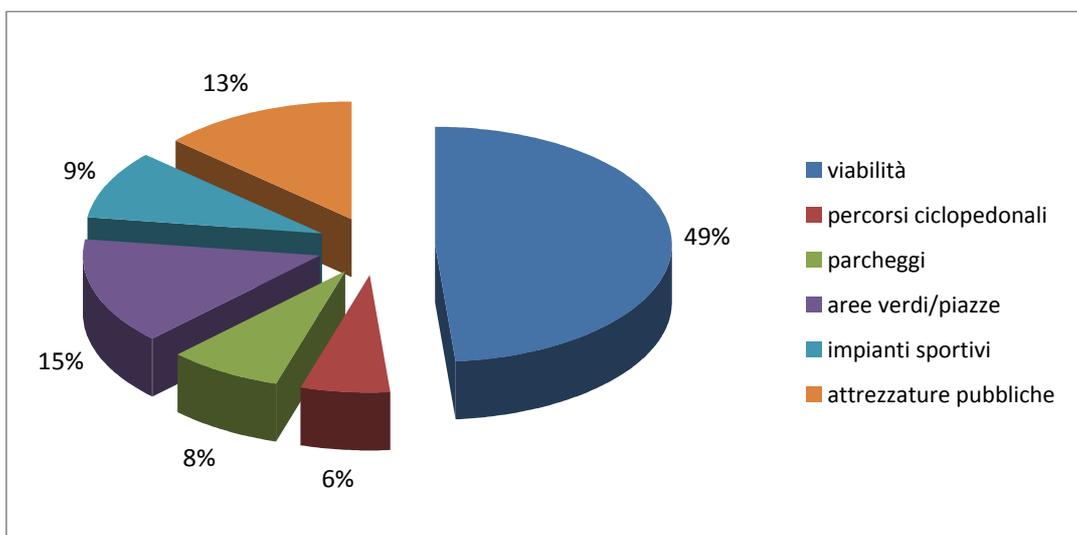
Circoscrizione 8^ - Tipologia OO.PP. - n° opere



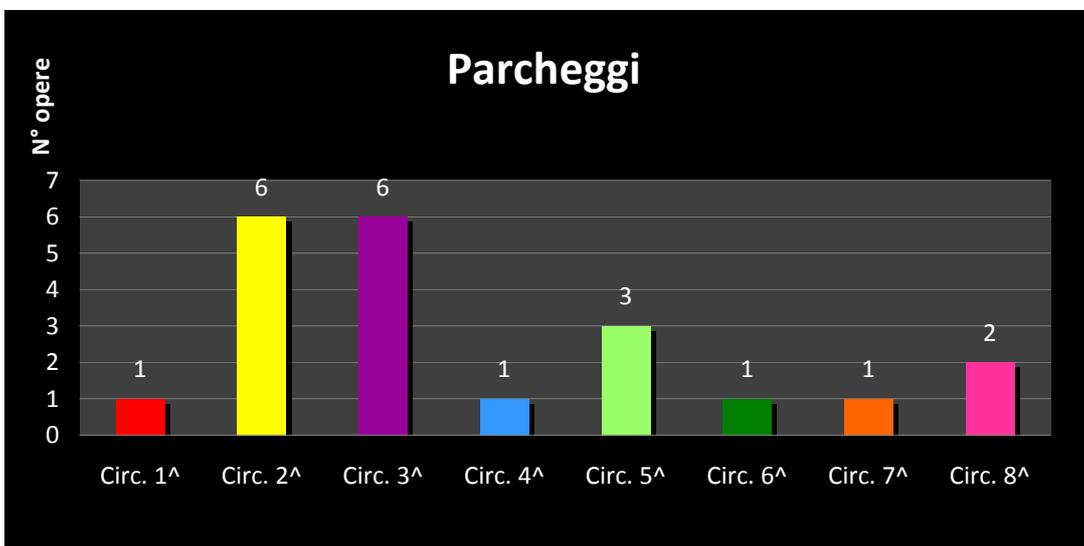
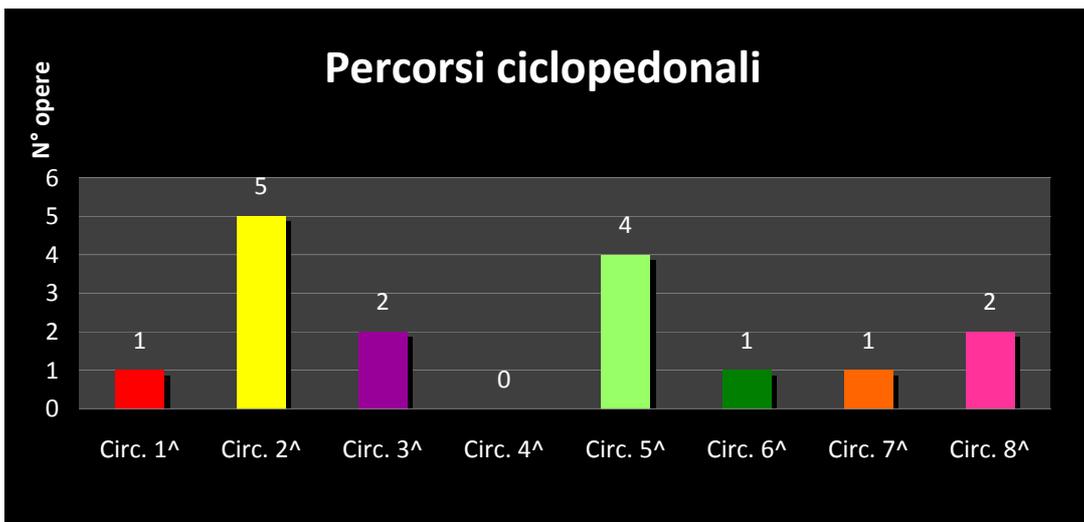
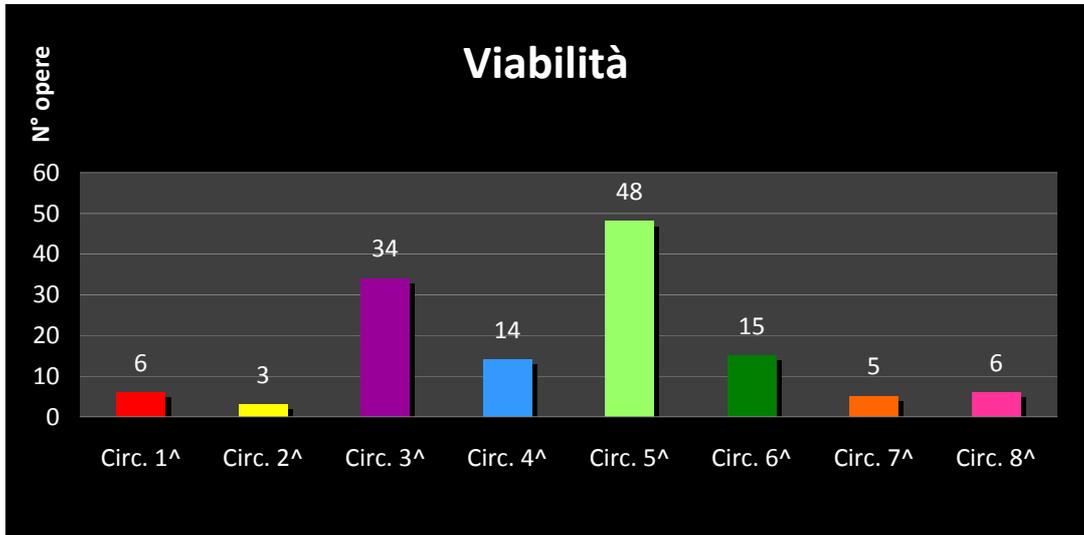
N° OO.PP. per Tipologia di intervento



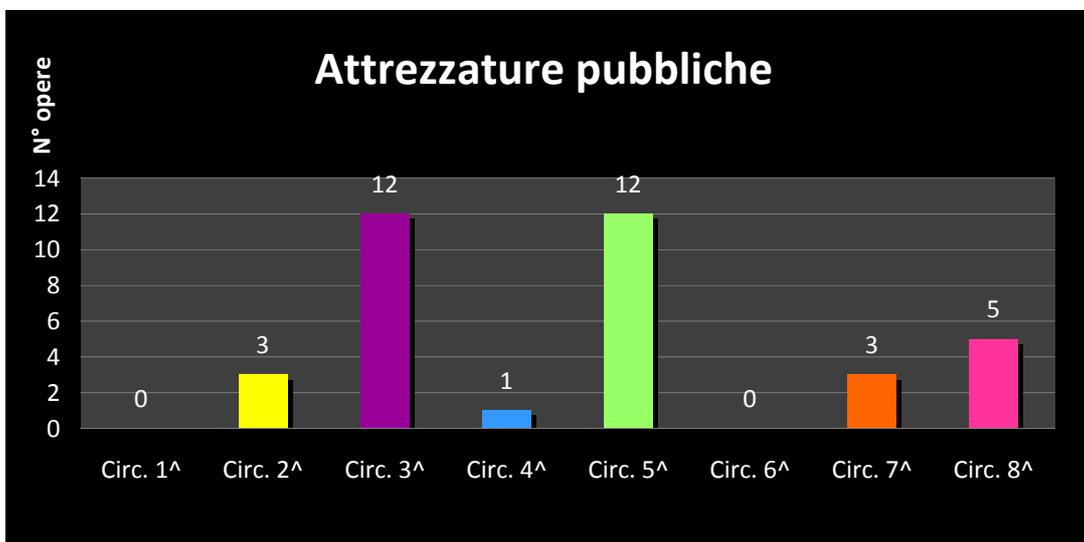
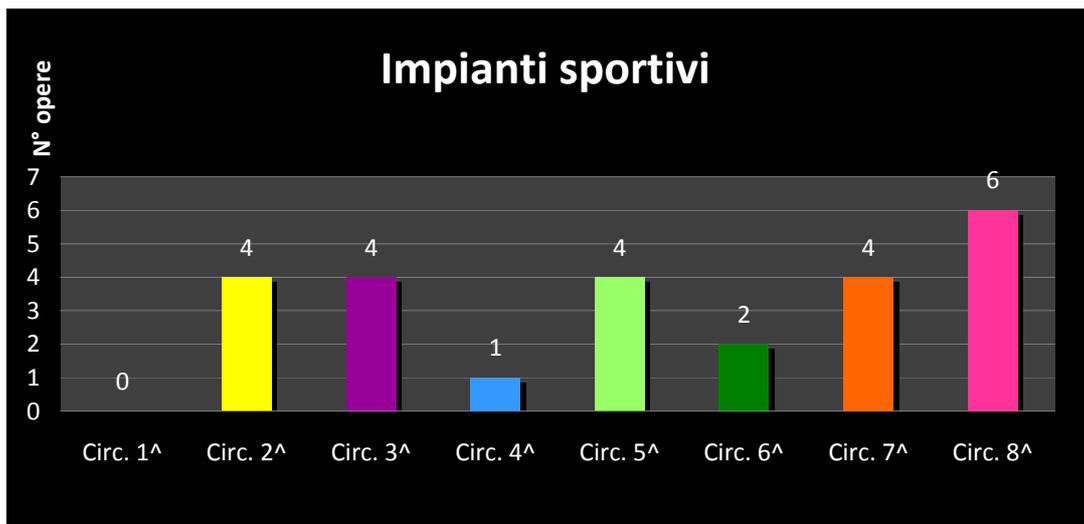
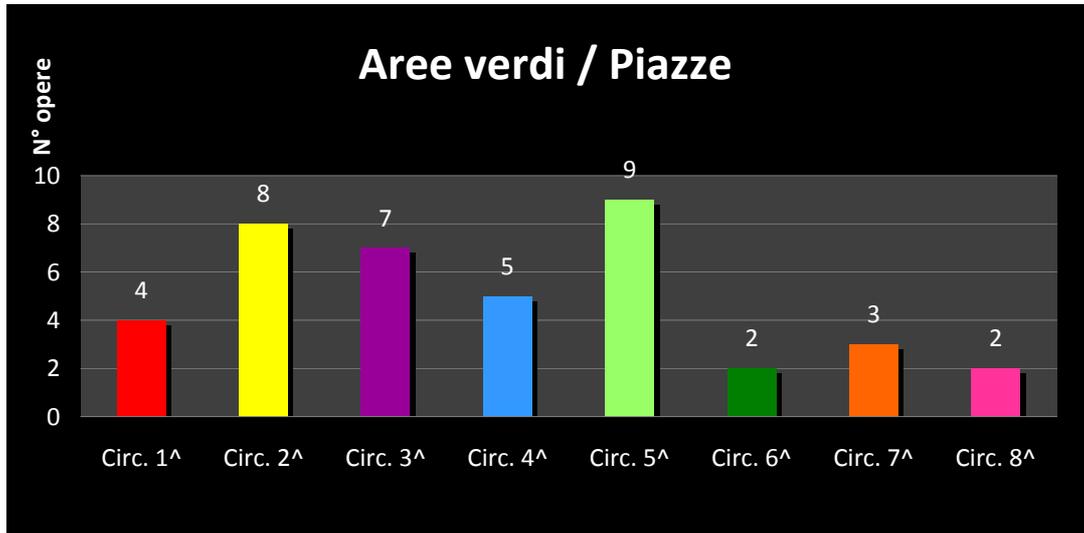
OO.PP. per Tipologia di intervento - percentuale



N° OO.PP. per Tipologie di intervento



N° OO.PP. per Tipologie di intervento



**QUADRO ECONOMICO PREVISIONALE
DISPONIBILITÀ RISORSE PER LE OO.PP. PROGRAMMATE**

Stima effettuata sulla previsione della stipula degli accordi art.6 per le manifestazioni d'interesse selezionate e la realizzazione delle OO.PP programmate

CIRC	DISPONIBILITÀ				RICHIESTE			
	CONTRIBUTO di SOSTENIBILITÀ - 2° BANDO (€)	CONTRIBUTO di SOSTENIBILITÀ - 1° BANDO (€)	CREDITO EDILIZIO (€)	STIMA CONTRIBUTI COSTRUZIONE (€)	TOTALE DISPONIBILITÀ (CONTR. SOST. 1-2° B + CREDITO EDILIZIO + CONTR. COSTR.) (€)	Importo lavori OO. PP. Programmate (€) *	Importo Riqualificazione Cardo Massimo (€)	TOTALE RICHIESTE (€)
1	966.673			112.430	1.079.104	5.330.536		5.330.536
2	7.617.081			1.497.463	9.114.544	14.280.000		14.280.000
3	19.026.353			3.536.802	22.563.155	33.840.000		33.840.000
4	3.713.759	3.157.731		2.064.871	8.936.360	7.324.220		7.324.220
5	21.378.457	17.392.833		19.754.575	58.525.865	42.017.909	13.000.000	55.017.909
6	5.724.894			835.572	6.560.466	10.202.900		10.202.900
7	11.866.588			3.286.549	15.153.137	16.722.900		16.722.900
8	8.081.790			800.169	8.881.959	12.222.726		12.222.726
tot	€ 78.375.597	€ 20.550.563	€ 36.584.544	€ 31.888.431	€ 167.399.135	€ 141.941.190	€ 13.000.000	€ 154.941.190
% sul tot disponibilità	47%	12%	22%	19%	100%			

N.B.

- Le stime per quanto riguarda i contributi di sostenibilità e i contributi di costruzione sono state valutate sull'ipotesi di stipula degli accordi pubblico/privato per le manifestazioni d'interesse selezionate, sulla base delle specifiche carature urbanistiche, come da Repertorio normativo allegato alla delibera di adozione del Consiglio Comunale.
- Il Quadro Economico Previsionale, che tratta della disponibilità di risorse per le OO.PP. Programmate, deve essere inteso come strumento flessibile e duttile, vincolato da una parte alla effettiva conclusione degli accordi pubblico/privati e dall'altra al progressivo aggiornamento della programmazione di opere pubbliche richieste dal territorio per accompagnare le trasformazioni urbanistiche.
- Il presente Quadro Economico Previsionale si basa su stime "di massima", sia in termini di preventivazione degli importi lavori, sia in termini di entrate provenienti dai contributi di sostenibilità e di costruzione, da perfezionare sulla base delle carature urbanistiche del Piano degli Interventi approvato.
- Il Contributo di sostenibilità è calcolato sulla base di un'aggregazione in n°9 zone territoriali e l'attribuzione di valori al mq di SUL che variano per le destinazioni residenziali, terziarie, ricettive e commerciali di vicinato, da 70 a 140 euro/mq sul, di valori differenziati per le destinazioni commerciali suddivisi tra 150 euro/mq per il centro storico maggiore e 130 euro/mq in tutto il resto del territorio comunale e, infine, di un valore indifferenziato pari a 20 euro/mq per le funzioni produttive.
- Le stime dei Contributi di costruzione sono state eseguite applicando valori approssimati sulla base dei parametri tabellari utilizzati usualmente per il calcolo del contributo di costruzione. Non sono stati calcolati i contributi di costruzione per le destinazioni produttive e a servizi, ritenuti non rilevanti sul totale delle stime.
- La stima del contributo di costruzione, per le destinazioni commerciale e terziario, è stata effettuata moltiplicando il volume attribuito per il valore di 200€/mc, assunto come parametro per il costo di costruzione; il contributo di costruzione viene stimato nel 5% del precedente prodotto (art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001).
- La stima del contributo di costruzione, per la destinazione residenziale, è stata effettuata moltiplicando il valore medio di 14€ (su base empirica) per mq di SUL attribuita.

* Gli importi relativi alle OO.PP. Programmate sono da considerarsi al lordo dei ribassi d'asta applicabili in sede di gara d'appalto (mediamente stimabili intorno al 20%).