



Comune di Verona
Arsenale Verona

Progetto di Recupero e Valorizzazione

Proposta di Finanza di Progetto (D.Lgs.18 aprile 2016 n.50)

proponente/promotore



italianacostruzioni



navarragestioni

ITALIANA COSTRUZIONI S.p.A.

*Il Progettatore speciale
(Ing. Alessandro Paglia)*



valore restauro
sostenibile

NA.GEST. GLOBAL SERVICE S.r.l.

*Il Progettatore speciale
(Ing. Alessandro Paglia)*

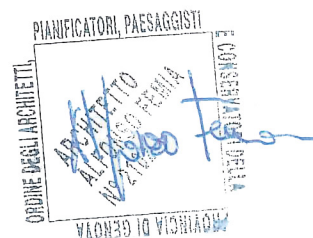
STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE



progetto



5+1AA
Alfonso Femia
Gianluca Peluffo
architectures



RIF.INT.	DESCRIZIONE	DATA
1905t034D	Cartiglio, immagini, recepimento pareri enti	27.09.2016

INDICE

1. Arsenale – Parco dell’Arte Contemporanea	3
1. Riferimenti Normativi	5
2. Il progetto negli strumenti di Pianificazione Urbanistica Comunale	7
3. Stato Attuale	9
4. Il Progetto	11
4.1. Caratteristiche generali del progetto di recupero e valorizzazione: Il Parco dell’Arte Contemporanea e la nuova architettura della corte centrale	11
4.2. Il programma delle funzioni	15
5. Aspetti geologici, geotecnici, idraulici e idrogeologici	17
6. Localizzazione e accessibilità	19
ALLEGATI	21

ALLEGATI

PREMESSE

1. Arsenale – Parco dell'Arte Contemporanea

Esistono luoghi nelle città che hanno una storia di relazione tra il proprio “paesaggio” e l'uso di questo da parte dell'uomo. Spesso sono stati protetti perché presidiati da funzioni che ne hanno salvaguardato la dimensione spaziale e i vuoti che spesso li caratterizzano. L'Arsenale di Verona è uno di questi. Il suo recupero vuole affermare l'importanza pubblica per la città sia per la valorizzazione delle volumetrie esistenti sia per quella degli spazi esterni dell'Arsenale, proponendo di costruire un sistema di sequenze di spazi pubblici (giardini, boulevard, corti, ...) che trovano al centro dell'Arsenale, identificandosi con esso, la realizzazione di un **Parco dell'Arte Contemporanea**.

La volontà della proposta è quella di trasformare l'Arsenale in un luogo di destinazione e non un luogo di solo attraversamento. Un luogo dove sia possibile incontrare l'arte contemporanea, in dialogo con le migliori esperienze europee (la Reggia di Versailles, la Reggia di Venaria Reale, il Mamo de l'Unité d'Habitation di Marsiglia, i Kensington Gardens della Serpentine Gallery, ...).

L'Arsenale come uno dei poli della rete di monumenti e centri culturali della città. L'Arsenale esercita il fascino di tutti quei luoghi storici che si lasciano vivere e attraversare dalla contemporaneità, che conservano la forza della loro origine ma allo stesso tempo si offrono all'arte e alla cultura contemporanee.

Particolare rilevanza riveste nel progetto la proposta di una grande architettura di vetro che copre parte del cortile interno della Corte Centrale

e che si offre come spazio espositivo per l'arte contemporanea con installazioni, sculture, performances estemporanee ed eventi culturali all'aperto per tutto l'anno.



Ortofoto – Arsenale e Centro Storico della città di Verona

Lo strumento per la realizzazione del progetto di recupero e valorizzazione dell'Arsenale è il partenariato pubblico-privato previsto dall'art. 183 D.lgs. 50/2016: la concessione di progettazione, realizzazione e gestione per un periodo limitato e con le modalità stabilite nella apposita convenzione. La

presente proposta di Finanza di Progetto non prevede alcuna alienazione di immobili; tutto il complesso architettonico rimane di proprietà comunale.



Arsenale: il Parco dell'Arte Contemporanea - Fotopiano

La proposta prevede la realizzazione degli interventi in un'unica fase.

Il progetto è soggetto al parere del MIBAC – Soprintendenza di Verona, poiché l'Arsenale è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 (**Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 17 settembre 2008**).

La proposta sarà sottoposta a procedura di gara pubblica, come previsto dalla normativa vigente.

SEZIONE I - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

1. Riferimenti Normativi

Il Progetto Preliminare è stato redatto in conformità e nel rispetto dei seguenti riferimenti normativi:

LAVORI PUBBLICI

- D.lgs. 50/2016 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive CE;
- D.P.R. 207/2010 - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici;
- L. 2248/1865 allegato F - Legge sulle opere pubbliche;
- D.M. 145/2000 - Capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici;

EDILIZIA

- D.P.R. 380/2001 - Testo unico per l'edilizia;
- L. 23/1996 - Norme per l'edilizia scolastica;
- D.M. 18/12/1975 - Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica;
- Circolare M.I. P954/4122 del 17/05/1996 - Chiarimenti sulla larghezza delle porte delle aule didattiche ed esercitazioni;
- L. 13/1989 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- D.P.R. n° 503 del 24/07/1996 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.M. 28/03/2008 - Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale;
- D.G.R. Veneto n° 509 del 02/03/2010 - Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli esercizi residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico;

- D.G.R. 840/2009 - Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione di edifici destinati all'istruzione con riferimento al 1° e 2° ciclo statale e paritario dell'ordinamento scolastico e dei Centri di Formazione Professionale redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1 della L.R. 12/07/2007 n° 16;
- L.R. Veneto n° 50 del 28/12/2012 - Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto;
- L.R. Veneto n° 17 del 07/08/2009 - Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici;
- L. n° 447 del 26/10/1995 - Legge quadro sull'inquinamento acustico;
- D.P.C.M. 05/12/1997 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- D.P.C.M. 14/11/1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- Decreto n° 161 del 10/08/2012 - Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo;
- D.G.R. Veneto n° 179 del 11/02/2013 - Procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo provenienti da cantieri di piccole dimensioni;

NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

- Legge 05/11/1971 n° 1086 - Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- D.M. 14/01/2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- Circolare 02/02/2009 n° 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008;

PREVENZIONE INCENDI

- D.M. 03 agosto 2015 - Nuovo Codice di Prevenzione Incendi
- D.M. 26/08/1992 - Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica;
- DPR 01/08/2011 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi.

NORME IGIENICO SANITARIE

- Circolare Regione Veneto n° 13 del 01/07/1997 – Revisione della Circolare n° 38/1987 “Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario”;

IMPIANTI

- D.M. 37/2008 - Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici;
- D.lgs. 192/2005 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia integrato con il D.lgs. 311/2006 - Disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. 192/05;
- L. 10/91 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- D.M. 19/05/2010 – Modifica degli allegati al decreto n° 37 del 22/01/2007, concernente il regolamento in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

SICUREZZA

- D.lgs. 81/2008 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.G.R. Veneto n° 2774 del 22/09/2009 – Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza;

BENI CULTURALI E AMBIENTALI

- D.lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
- D.lgs. 152/2006 - Norme in materia ambientale;
- Circ. Min. BB.AA, CC nr. 26 del 23/07/2010, in attuazione del D.M. 14/01/2008 - Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni.

2. Il progetto negli strumenti di Pianificazione Urbanistica Comunale

Il Comune di Verona è dotato di un P.A.T. approvato con DGRV 4148 del 18 dicembre 2007.

In data 23.12.2011 con Delibera di Consiglio Comunale n.91, è stato approvato inoltre il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04; la delibera di approvazione del Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 27 febbraio 2012 e pertanto è divenuto efficace il 13 marzo 2012.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Negli elaborati del PAT l'Arsenale viene ricompreso nel Centro Storico e in numerosi ambiti di tutela:

Tav. 1 – Carta di Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- il complesso dell'Arsenale è sottoposto a tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come “bene paesistico”, ai sensi dell'Art. 4 NTA;
- il complesso dell'Arsenale è inserito nell'ambito definito come “Centro Storico – Contesto di Altissima Tutela”;
- il complesso dell'Arsenale è classificato ai sensi all'Art. 15 come “zona Cuscinetto” a protezione del sito UNESCO;
- il complesso dell'Arsenale è classificato ai sensi all'Art. 32 come “aree di ricarica degli acquiferi”.

Tav. 2 – Carta delle Invarianti:

- il complesso dell'Arsenale è inserito nell'ambito definito come “Centro Storico”, ai sensi dell'Art. 35 NTA;
- il complesso dell'Arsenale è ricompreso tra gli “Elementi di Archeologia Industriale”, ai sensi dell'Art. 36 NTA.

Tav. 3– Carta delle Fragilità:

- il complesso dell'Arsenale è ricompreso nelle “aree a bassa trasformabilità geologica”, ai sensi dell'Art. 37 NTA;

- il complesso dell'Arsenale è inserito nell'ambito definito come “Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geo-ambientale”, ai sensi dell'Art. 38 NTA.

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità: il complesso dell'Arsenale è inserito nell'ambito definito come “Centro Storico – Contesto di Altissima Tutela – A.T.O. nr. 1”.

L'Art. 69 delle NTA indica un percorso ciclo-pedonale che attraversa il complesso dell'Arsenale in direzione Nord-Sud in coincidenza dell'asse centrale e proseguendo a Nord verso Borgo Trento e a Sud verso il Ponte Scaligero.

Tav. 4/A – Carta delle Trasformabilità – Centro Storico:

- il complesso dell'Arsenale è sottoposto a tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come “bene paesistico”, ai sensi dell'Art. 4 NTA;
- il complesso dell'Arsenale è sottoposto a tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come “vincolo monumentale”, ai sensi dell'Art. 6 NTA;
- il complesso dell'Arsenale è classificato ai sensi all'Art. 13 come “Contesto di Altissima Tutela”;
- il complesso dell'Arsenale è classificato ai sensi all'Art. 15 come “zona Cuscinetto” a protezione del sito UNESCO.

PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Consiglio Comunale con Delibera nr. 91 del 23 dicembre 2011 ha

approvato il nuovo Piano degli Interventi in attuazione del P.A.T.

L'Arsenale viene ricompreso nel Centro Storico e i vari corpi di fabbrica

vengono classificati in tre diverse categorie ex artt. 74-75:

- categoria A2 Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili;
- categoria A4 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili;
- categoria B2 Edifici in contrasto con il Centro Storico.

Art. 83 NTO P.I.

Città storica centrale: disciplina funzionale

Destinazioni d'uso regolate

- U2/1** Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole
- U3/3.1** Artigianato di servizio alla famiglia
- U3/4** Banche, uffici postali, assicurazioni
- U3/1** Pubblici esercizi
- U4/4** Centri congressuali
- U4/3** Ostelli, foresterie, ecc.

Art. 122 NTO P.I.

Città pubblica: il sistema dei servizi

Aree per servizi di interesse comune

- Ai** Istituzionali
- Acs** culturali
- Aso** sociali
- Rg** religiosi

Il Progetto è presentato assumendone la natura di opera pubblica. Ne consegue che l'approvazione del Progetto definitivo da parte del Comune assolve anche ad ogni autorizzazione di natura urbanistica o edilizia, con irrilevanza (confermata dalle assunzioni del PEF) degli oneri di urbanizzazione.

Si richiama, altresì, l'attenzione sulla **Nota del prof. Avv. Luca R. Perfetti circa la natura di opera pubblica del Progetto** nella sua interezza, trasmessa al Comune in data 6 ottobre, nell'ambito della documentazione finale per la fattibilità.

SEZIONE II - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3. Stato Attuale

L'Arsenale ha una storia complessa, a partire dalla fase progettuale, con numerose modifiche, aggiornamenti, demolizioni e ricostruzioni.

Prima della costruzione dell'Arsenale, il Ponte Scaligero collegato a Castelvecchio terminava verso Nord, alla testa dell'ampia zona allora a destinazione agricola compresa nell'ansa dell'Adige denominata Campagnola, in un'area fortificata a forma pentagonale; al di là delle mura si distendeva la campagna aperta verso nord (vedi Pianta di Verona del 1849, Carta Austriaca dl 1835, carta del 1671).

Il complesso dell'Arsenale viene collocato un po' più a nord del Ponte Scaligero, lasciando un'ampia area a verde, nella quale trova collocazione una vasca d'acqua per le esercitazioni militari. Il grande rettangolo dell'Arsenale viene situato perfettamente sugli assi ortogonali N/S – E/O. La costruzione della nuova struttura militare comporta la demolizione delle mura alla testa di Ponte Scaligero.

Nel luogo dove viene costruito l'Arsenale, l'Adige forma un'ampia ansa verso sud che ingloba un'ampia area agricola denominata "Campagnola"; su quest'area si protrae il Ponte Scaligero, ponte fortificato collegato con Castelvecchio.

Nel corso degli anni, tra la metà dell'800 e il periodo tra le due guerre del Novecento, il complesso dell'Arsenale ha subito modifiche ed aggiunte che hanno riguardato prevalentemente gli spazi e i corpi di fabbrica all'interno

della cinta muraria. Mentre a cavallo della Seconda Guerra Mondiale e nel primo dopoguerra vengono realizzati interventi fortemente invasivi degli spazi esterni, fino a giungere anche all'amputazione dell'angolo nord-est del quadrilatero con la realizzazione di Viale della Repubblica, che hanno compromesso l'integrità del complesso architettonico.

L'Arsenale è stato bersaglio dei bombardamenti alleati durante la seconda Guerra Mondiale, che hanno colpito gravemente il Palazzo di Comando (corpo centrale e ala est), la corte centrale (ala ovest, parte ala est, parte ala nord e parte ala sud), corte ovest (parte ala est), corte est (parte ala est e parte ala ovest).

A seguito dei danneggiamenti subiti nel primo dopoguerra si sono susseguiti numerosi interventi di ricostruzione, oltre a numerose modifiche interne in vari corpi di fabbrica per una diversa articolazione degli spazi ad uso uffici, laboratori o abitazioni, con l'inserimento di servizi igienici; vengono inoltre costruiti nuovi edifici all'interno delle corti est e ovest, che sostituiscono quelli realizzati nella prima metà del '900. Tutti questi interventi sono stati molto spesso poco rispettosi delle strutture originarie.

Il complesso dell'Arsenale viene ceduto dal Demanio Militare al Comune di Verona nel 1984.

Fino al passaggio di proprietà dal Demanio Militare al Comune, la maggioranza dei fabbricati veniva utilizzata per il deposito di materiali dell'Esercito Italiano.

L'Arsenale è stato bersaglio dei bombardamenti alleati durante la seconda Guerra Mondiale, che hanno colpito gravemente il Palazzo di Comando (corpo centrale e ala est), la corte centrale (ala ovest, parte ala est, parte

ala nord e parte ala sud), corte ovest (parte ala est), corte est (parte ala est e parte ala ovest).

A seguito dei danneggiamenti subiti nel primo dopoguerra si sono susseguiti numerosi interventi di ricostruzione, oltre a numerose modifiche interne in vari corpi di fabbrica per una diversa articolazione degli spazi ad uso uffici, laboratori o abitazioni, con l'inserimento di servizi igienici; vengono inoltre costruiti nuovi edifici all'interno delle corti est e ovest, che sostituiscono quelli realizzati nella prima metà del '900. Tutti questi interventi sono stati molto spesso poco rispettosi delle strutture originarie.

Il complesso dell'Arsenale viene ceduto dal Demanio Militare al Comune di Verona nel 1984.

4. Il Progetto

4.1. Caratteristiche generali del progetto di recupero e valorizzazione: Il Parco dell'Arte Contemporanea e la nuova architettura della corte centrale

Il progetto si propone di esplorare e sviluppare le potenzialità intrinseche nel complesso architettonico dell'ex-Arsenale Austriaco, che ne fanno (per le sue caratteristiche funzionali e architettoniche e per la collocazione urbana) un luogo speciale e strategico per lo sviluppo culturale e socio-economico della città di Verona.

Con questo progetto si vuole affermare l'importanza pubblica per la città, sia per la valorizzazione delle volumetrie esistenti, sia per quella degli spazi esterni dell'Arsenale, proponendo di costruire un sistema di sequenze di spazi pubblici (giardini, boulevard, corti, ...) che trovano al centro dell'Arsenale, identificandosi con esso, la realizzazione di un **Parco dell'Arte Contemporanea**.

La volontà della proposta è quella di trasformare l'Arsenale in un luogo di destinazione e non un luogo di solo attraversamento. Un luogo dove sia possibile incontrare l'arte contemporanea, in dialogo con le migliori esperienze europee.

L'azione fondativa di questa proposta si basa sulla realizzazione di una copertura nella corte centrale, opera d'arte essa stessa, concepita secondo una sequenza di profili che rimandano ad alcuni profili compositivi dell'Arsenale (il timpano di ingresso) e si piega, seguendo una geometria variabile e asimmetrica, come un foglio che varia nella sua natura, da

completamente trasparente a parzialmente coperta, attraverso inserti differenti come foglie di ceramica e losanghe di vetro.

Un tappeto di foglie leggero, sostenuto da elementi puntuali si distende sopra un sistema di *folies*, atte ad ospitare funzioni pubbliche di servizio per il parco, e sostiene un percorso che si muove longitudinalmente e trasversalmente a quote differenti creando una *promenade* percettiva sull'Arsenale, sul parco, sulla città, volgendo lo sguardo finale sul fiume e la città storica.

I movimenti delle persone saranno lenti (rampe) e veloci (scale), sincopati (passarelle) e variabili (cambi di direzione), individuali (*point d'appel*) e collettivi (il prato).

Il tutto si potrà collegare con i percorsi delle mura e costituire un nuovo modo di scoprire e conoscere la città.

Un sistema di elementi in pietra e legno definiranno il territorio dei percorsi (minerale) al suolo da quelli del parco, dello stare, dell'incontro, degli spazi condivisi (prato)

L'Arsenale diventerà Il **Parco dell'Arte Contemporanea** di Verona, e saprà così essere un luogo di riferimento internazionale per gli eventi e la cultura creando eventi di richiamo internazionale. Saprà essere un luogo per la città di Verona, un nuovo importante spazio pubblico articolato tra le funzioni e gli spazi all'aperto e in diretta connessione con la città storica.

Questa nuova architettura di vetro qualifica e caratterizza lo spazio pubblico sottostante e "segnala" alla città questo luogo speciale che si offre come spazio pubblico attrezzato protetto, per eventi culturali all'aperto; una

grande galleria d'arte all'aperto che si presta per esporre opere d'arte di grandi dimensioni ed ospitare concerti, performances ed eventi particolari.

Lo *skilne* della nuova architettura è una rivisitazione in chiave contemporanea e tecnologica di profili di "architetture di archeologia industriale" e di "archeologia militare".

Il carattere dell'architettura diventa un segno forte, ad indicare una funzione nuova e fortemente attrattiva.

Per quanto riguarda il recupero degli edifici esistenti, il progetto di fattibilità propone alcuni "temi del progetto" ed una metodologia come indirizzo per la progettazione definitiva.

L'Arsenale è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 17 settembre 2008. L'attività di progettazione non può quindi prescindere da un rapporto collaborativo con la Soprintendenza ai Beni Architettonici, che dovrà necessariamente fondarsi su una approfondita analisi scientifica delle strutture architettoniche esistenti e su una indagine storico-critica del processo di trasformazione del monumento dalle origini ad oggi.

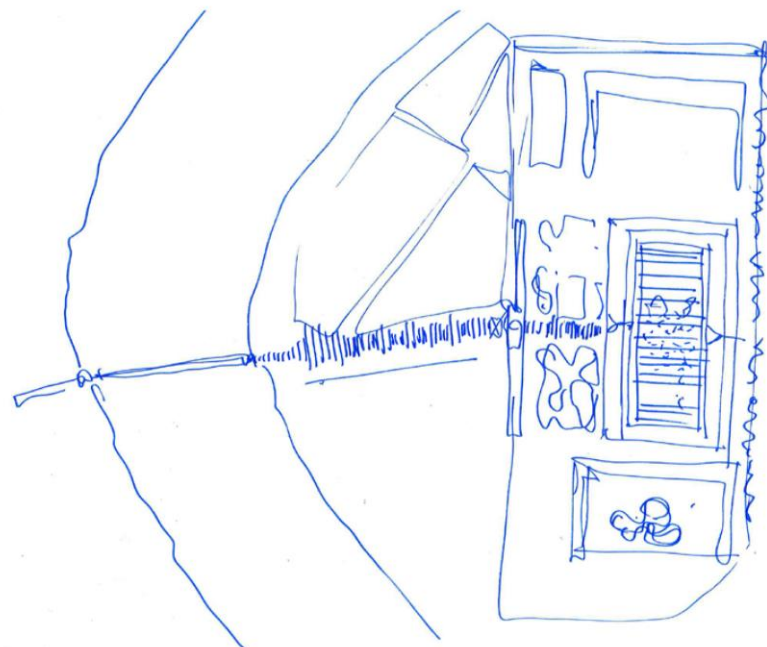
Il progetto definitivo dovrà rispettare e valorizzare i seguenti elementi:

- L'unitarietà del complesso edilizio;
- L'integrità della parte superstite della cinta muraria;
- L'integrità degli edifici risalenti all'impianto originario, indagando in modo approfondito gli edifici e le parti aggiunte in epoche successive, in modo da applicare correttamente le norme del P.I. che classificano

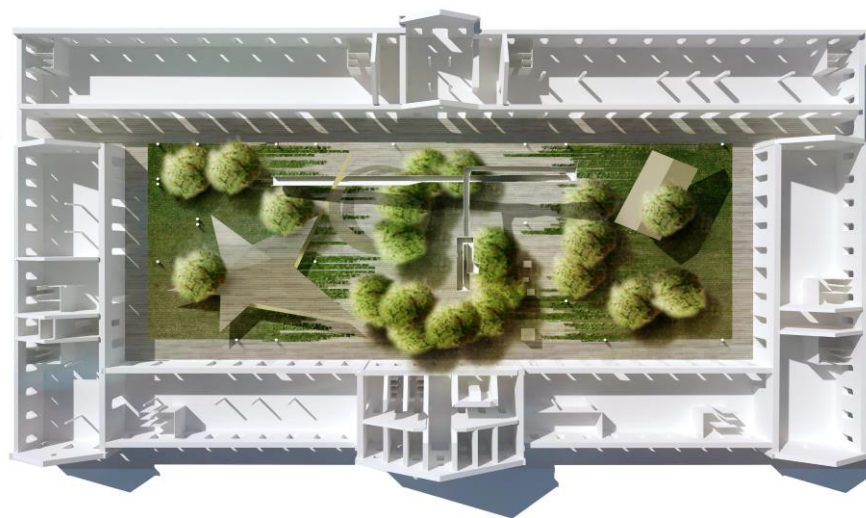
questi edifici/corpi di fabbrica come parti da demolire e "previa analisi filologica, da ricostruire ed eventualmente rilocalizzare;

- d) Il rapporto spaziale tra costruito e spazi aperti, cogliendo l'occasione della analisi della congruità delle parti aggiunte in epoche successive, per verificare le potenzialità e le modalità dell'eventuale ripristino dell'impianto originario, con nuovi interventi che rispettino e valorizzino i manufatti storici e ne evidenzino il distacco.

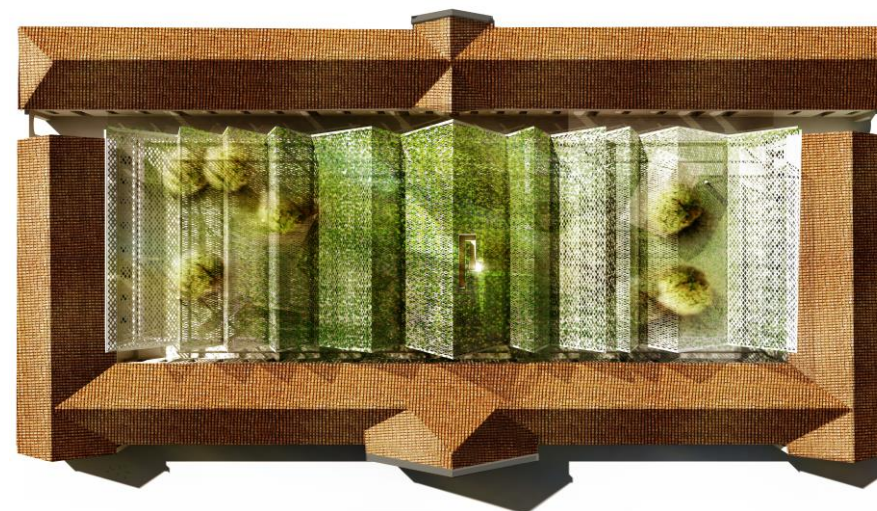
Il progetto di riqualificazione dell'Arsenale prevede un intervento organico e coordinato su tutto il complesso edilizio e gli spazi esterni.



concept_la continuità urbana



L'Architettura della Corte centrale





4.2. Il programma delle funzioni

Le funzioni previste nel Progetto di Fattibilità si articolano in Funzioni Principali e Funzioni Complementari.

Funzioni Principali: attività museali, espositive, congressuali, culturali, formative e ricreative;

Funzioni Complementari: attività commerciali, esercizi pubblici e servizi direzionali.

Palazzina di Comando (Edificio 1)

La Palazzina di Comando è l'edificio principale, quello che caratterizza l'Arsenale verso la città antica; l'edificio architettonicamente più qualificato. Il progetto propone al piano terra un piccolo auditorium di circa 450 posti, due sale grandi e tre sale piccole per attività congressuali, un'area bookshop, una caffetteria con ristorante; al piano primo spazi per attività espositive ed eventi speciali: il salone d'onore con 100 posti, il grande salone delle colonne ed un altro grande salone, una sala grande ed una piccola. In entrambi i piani vengono inseriti servizi igienici e ascensori, valorizzando lo scalone monumentale. L'androne d'ingresso fungerà anche da ingresso principale all'Arsenale in generale, valorizzando l'asse Nord-Sud di attraversamento pedonale che collega la città antica al quartiere residenziale di Borgo Trento.

Corte Centrale (Edifici 2 e 3)

La Corte Centrale viene valorizzata come piazza-giardino parzialmente coperta che si offre come spazio speciale per eventi culturali all'aperto. La nuova architettura di vetro diventerà l'elemento qualificante della Corte

Centrale (e probabilmente dell'intero Arsenale), una sorta di valore aggiunto che farà (nelle nostre intenzioni) diventare l'Arsenale una "destinazione", un grande attrattore nella città antica, un nuovo polo della rete di monumenti e centri culturali della città di Verona. Gli edifici 2 e 3 ospiteranno spazi per attività commerciali ed esercizi pubblici (caffetterie e ristoranti). La Corte Centrale sarà resa permeabile in tutte le direzioni, in modo da dialogare con tutte le altre parti dell'Arsenale e diventarne il cuore sempre vivo e attivo tutto il tempo.

Corte Est (Edifici 20, 21, 22 e 23-24)

La Corte Est ospiterà una Scuola per l'Infanzia costituita da un Nido per 20 bambini (parte nord Edificio 20) e da una Materna per 60 bambini (Edificio 21) e spazi per attività culturali ed espositive (Edificio 20 – parte rimanente) e negli altri corpi di fabbrica (Edifici 22 e 23-24) attività ricreative e socio-culturali: l'idea è quella di realizzare "la città dei bambini e dei ragazzi". Una parte dell'edificio 23-24 e l'edificio 22 saranno destinati a servizi di bar-ristorazione ed attività commerciali integrati.

I volumi interni alla corte saranno demoliti e al centro dello spazio verde sorgerà un padiglione di legno e vetro con un linguaggio fortemente allusivo alle attività ludico-culturali contenute. La porzione est crollata dell'edificio 21 sarà ricostruita; l'edificio 20 e l'edificio 21 saranno collegati da una copertura piana integrata nel portale esistente con superfici vetrate.

Corte Ovest (Edifici 10, 11, 12 e 13)

La Corte Ovest sarà dedicata a spazi museali per il Museo di Scienze Naturali (Edificio 12); Gli edifici 10, 11 e 13 ospiteranno attività complementari (servizi direzionali).

Gli spazi aperti

Tutti i cortili interni alle mura dell'Arsenale saranno riqualificati come spazi verdi (un grande parco pubblico); sarà particolare cura nel rilievo dello stato di salute delle alberature esistenti e sarà definito un programma di c.d. "forestazione urbana", che incrementi la dotazione di alberature e di verde secondo un disegno organico e coerente con le nuove funzioni. Gli spazi aperti potranno ospitare eventi estemporanei come concerti, feste, mostre e mercatini, come ulteriore offerta di occasioni culturale ed eventi per la città.

Il programma di realizzazione degli interventi sarà definito nel dettaglio nel Progetto Definitivo, che sarà redatto a seguito dell'espletamento della gara per l'affidamento della Concessione.

La realizzazione avverrà in un'unica fase (vedi Cronoprogramma).

SEZIONE III - QUADRO AMBIENTALE

5. Aspetti geologici, geotecnici, idraulici e idrogeologici

Nel novembre del 2001 è stata affidata da parte del Comune di Verona a “Geotecnica Veneta” una campagna di indagini sul terreno, in vista della necessità di eseguire specifiche verifiche di sicurezza delle strutture esistenti.

Nel corso dei sondaggi, oltre al prelievo di campioni del terreno, sono state eseguite prove penetrometriche dinamiche tipo S.P.T. per la determinazione del grado di addensamento.

Le indagini hanno rilevato la presenza, al di sotto di uno strato di riporto, di terreni sciolti grossolani di origine fluvioglaciale, provenienti dalle alluvioni del fiume Adige.

“Il terreno è caratterizzato dalla seguente stratigrafia:

- fino alla profondità di 1-2 m dal piano-campagna è presente uno strato di riporto costituito da ghiaia e sabbia, con all'interno frammenti di laterizio ed elementi lapidei in matrice limoso-sabbiosa e limoso-argillosa;
- da 1-2 m e sino a profondità dal piano-campagna variabili da 3 a 4-5 m circa si ha prevalenza di sabbia fine limosa, con locali intercalazioni ghiaiose, più diffuse nella parte superiore dello strato; (...) Sulla base dei risultati di tali prove si può ipotizzare cautelativamente (...) un peso di volume di 20 kN/m³;
- successivamente e sino alla massima profondità indagata, 15 m circa dal piano-campagna, si hanno ghiaie poligeniche ed eterogenee, con ciottoli che raggiungono dimensioni massime di 10-12 cm, in matrice sabbiosa. All'interno dello strato sono talora presenti livelli sabbiosi di

spessore per lo più decimetrico e, più in profondità, livelli limoso-sabbiosi o limoso-argillosi, sempre di spessore decimetrico (...). Sulla base dei risultati di tali prove si può ipotizzare cautelativamente (...) un peso di volume di 20 kN/m³.

La falda, rilevata a fine perforazione, è stata intercettata a 10-11 m circa di profondità dal piano-campagna.”

Il progetto non interferisce con l'equilibrio idrogeologico esistente.

Il progetto prevede la demolizione di superfetazioni di parti di edifici, di corpi di fabbrica e nuovi edifici aggiunti, incrementando significativamente le aree verdi.

Prima di procedere con la Progettazione Definitiva sarà redatto un progetto di caratterizzazione ambientale dell'area.

6. Localizzazione e accessibilità

L'Arsenale è collocato al di là dell'Adige rispetto al centro antico, sull'asse pedonale costituito dal ponte scaligero, che collega Castelvechio all'altra sponda del fiume.

L'area è collocata a Sud del Quartiere Borgo Trento (area prevalentemente residenziale, caratterizzata anche dalla presenza del polo ospedaliero di Borgo Trento) ed è contornata a nord dalla Via Mameli, strada di scorrimento interno alla città in direzione Est-Ovest.

L'Arsenale occupa una posizione strategica rispetto al centro storico e presenta una naturale vocazione di accesso pedonale alla ZTL del centro storico grazie al collegamento diretto col ponte di Castelvechio

Per gli aspetti riguardanti la mobilità, facciamo riferimento:

- allo **"Studio della Mobilità"** redatto da *TRM Engineering* e da *MIC* di Milano nel 2009;
- allo **"Studio della Mobilità - Verifica di sostenibilità urbanistica"**, redatto da *MIC* di Milano nel 2013.

La Verifica di Sostenibilità Urbanistica citata esamina il Piano Urbano della Sosta del Comune, l'offerta di trasporto pubblico urbano, la ciclabilità, il servizio di *bike-sharing* e la pedonabilità nel centro storico.

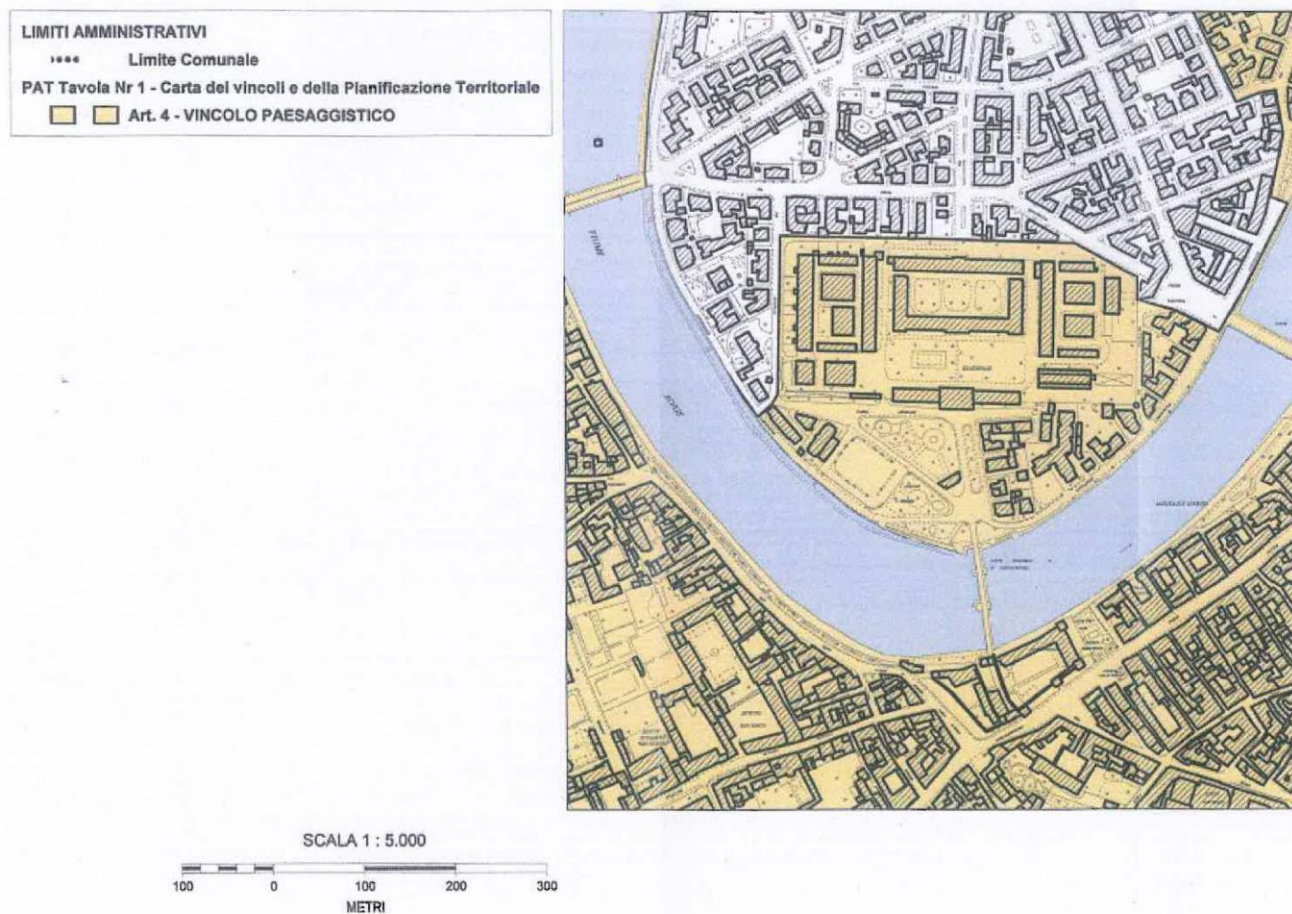
Lo studio sulla mobilità ha approfondito con apposite rilevazioni la situazione di occupazione degli stalli di sosta disponibili nell'area circostante l'Arsenale, la nuova offerta di sosta in corso di realizzazione con il parcheggio interrato nel settore est dell'Arsenale (Concessione ex-SABA) e il ruolo delle modalità di trasporto alternative all'uso dell'automezzo (pedonale, ciclabile e il trasporto pubblico, con riferimento

sia all'offerta attuale, sia all'offerta futura di trasporti pubblico con la realizzazione del Filobus). Va sottolineato l'aspetto strategico di ricomprendere l'area dell'Arsenale nella zona pedonale del centro storico (ZTL), dando continuità pedonale ai percorsi tra il Ponte Scaligero e il parco dell'Arsenale.

ALLEGATI

Inquadramento urbanistico e territoriale

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AREA EX ARSENALE



4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio,

Rif. PAQE: Art. 61.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

4.02 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I, sulla base delle previsioni del PAQE e del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

4.03 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

4.04 il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;

4.05 la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;

4.06 il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

4.07 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

- 4.08 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 4.09 Il prontuario allegato per gli interventi di zona agricola è orientativo. Il P.I. potrà per gli interventi di tali ambiti ridefinire il prontuario, da assumere solo come riferimento indicativo delle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e delle modalità di intervento per il recupero degli edifici.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 4.10 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).
- 4.11 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle

tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

- 4.12 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 4.13 Dalla data dell'adozione del PAT le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
- 4.14 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AREA EX ARSENALE



13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 70

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

Tav. 4/B – Carta della trasformabilità- centri storici minori

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

13.02 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela del **centro storico maggiore** come segue:

13.03 CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA

13.03.01 È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.

13.03.02 Gli interventi ammessi sono principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo, disaggregati nei diversi gradi di protezione:

c1) restauro filologico, con riferimento agli edifici monumentali.

c2) restauro e risanamento conservativo, con riferimento agli immobili di notevole interesse architettonico che hanno conservato l'impianto tipologico e buona parte dei caratteri decorativi e formali.

c3) restauro e risanamento propositivo, con riferimento agli edifici di interesse architettonico che hanno in parte perduto l'impianto tipologico originario.

13.04 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

13.09.01 È l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di

più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi.

- 13.09.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2) , c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e la tipologia.

13.05 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

- 13.05.01 È l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno.
- 13.05.02 È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.
- 13.05.03 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

- 13.05.04 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale e d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie. È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

13.06 CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE

- 13.06.01 È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. È interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.
- 13.06.02 Gli interventi ammessi saranno principalmente di graduazione d3) demolizione e ricostruzione, si applica ad edifici privi di valore architettonico e ambientale, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio circostante. Con questo tipo di intervento l'edificio potrà essere interamente riprogettato mantenendo la quantità di volume esistente. Il P.I. fissa indicazioni puntuali planimetriche.

13.07 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela dei centri storici minori come segue:

13.08 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

13.08.01 È l'ambito di più antico impianto.

13.08.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto, ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e sulla tipologia.

13.09 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

13.09.01 È l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.

13.09.02 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

13.09.03 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale, d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie e d3) demolizione e ricostruzione.

13.10 Il PAT assume e fa proprie, per costituirne parte integrante e sostanziale:

13.10.01 Per il Centro Storico Maggiore le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, relativamente:

a) alle analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, alle categorie in cui gli stessi sono stati raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, ai valori di tutela attribuiti in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;

b) per ogni categoria di cui alla precedente lettera a), agli interventi e destinazioni d'uso ammissibili;

13.10.02 Per i Centri storici minori,

- a) le categorie di intervento, così come definite dalla Variante 33 al PRG, nelle quali vengono raggruppati i manufatti e gli spazi liberi esistenti sulla base delle loro caratteristiche tipologiche.

DIRETTIVE

13.11 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del P.I. sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:

- a) Il P.I. potrà, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare, modificare i perimetri del Centri storici minori tenendo comunque conto della perimetrazione individuata dagli atlanti provinciali pubblicati dalla Regione Veneto e dal PAQE.
- b) Per i centri storici minori di Montorio Parona, Marzana, Quinto, Clocego, S. Maria in Stelle e San Michele Extra, poiché nei succitati atlanti, sono individuati come toponimi, i perimetri sono da considerarsi indicativi. Il P.I. potrà ridefinirli previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche

tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

- c) Il P.I. 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, può definire interventi di categoria diversa da quelli stabiliti per ogni singolo contesto.
- d) Il P.I., per i contesti di cui ai precedenti punti 13.06 e 13.09, potrà a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio, individuando altresì eventuali ambiti da sottoporre a PUA.
- e) Per adempiere alle obbligazioni assunte a seguito della dichiarazione del Centro Storico di Verona quale Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO o dal piano di gestione del sito UNESCO, il P.I. in sede di approfondimento delle analisi operate dal PAT, può procedere a classificazioni e graduazione di interventi più restrittive di quelle vigenti.

13.12 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono e dell'art. 70 del PAQE:

- a) Ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;

- b) A privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII^a della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità del centro storico, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) A limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- d) A prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

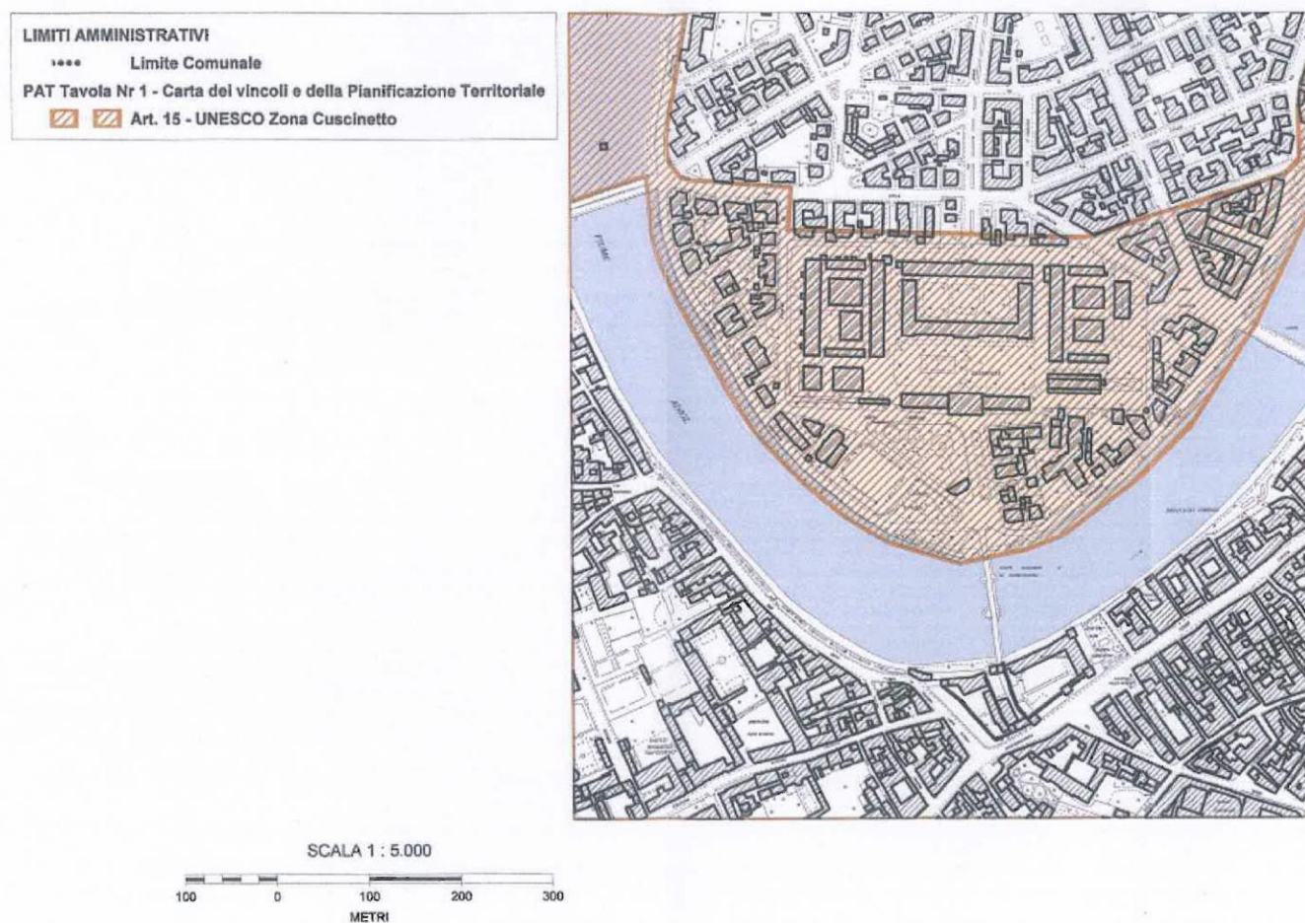
- 13.13 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.14 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 13.15 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 13.16 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della variante 33 al P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della variante n. 33 al P.R.G. vigente, disciplinante il centro storico maggiore.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AREA EX ARSENALE



15. Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità

Rif. Legislativo: Legge 6 aprile 1977, n. 184 - Ratifica ed esecuzione della convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

- 15.01 Trattasi dell'area iscritta dall'UNESCO nella Lista dei Beni Culturali Protetti nel Mondo al n. 797, nell'ambito della 24^a sessione, corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) posta a protezione del sito.
- 15.02 Il PAT assume e fa propri, per quanto di competenza comunale, gli obblighi derivanti dalla *convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77*, delimita e tutela il sito secondo le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, come integrata dalla tav. 4/a.

- 15.03 Il PAT delimita e tutela la zona di rispetto del sito UNESCO ai sensi e per gli effetti del Regolamento per l'Attuazione della Convenzione sul Patrimonio Mondiale, punti 18 e 29.

DIRETTIVE

- 15.04 Il P.I., relativamente al sito UNESCO, attua le previsioni del PAT definendo la tutela e gli interventi ammessi.
- 15.05 Il P.I., relativamente alla zona di rispetto delimitata, sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo, provvede all'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, individua le categorie in cui gli stessi sono raggruppabili per le loro caratteristiche tipologiche, i valori di tutela attribuibili in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare, e provvede:
- a) a completare il censimento e la tutela delle testimonianze di valore storico-architettonico, per gli immobili non già tutelati in sede di PAT;
 - b) a limitare l'altezza delle opere edilizie di nuova costruzione o sopraelevazione, o demolizione con ricostruzione non fedele, al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del centro storico;
 - c) ad individuare i coni visuali ed i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico

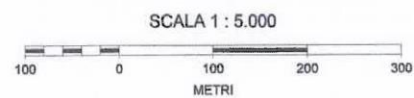
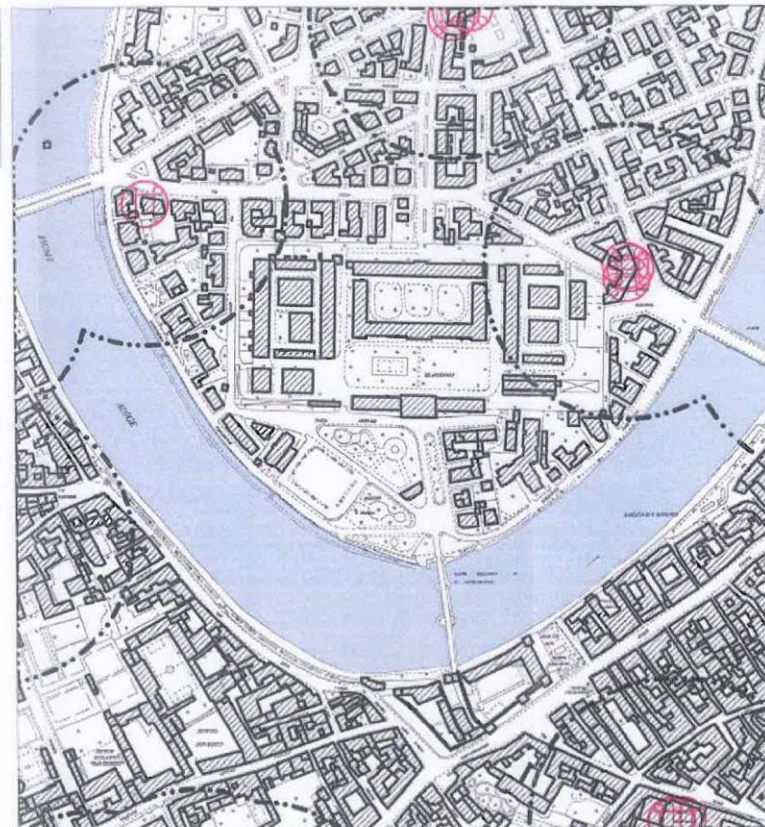
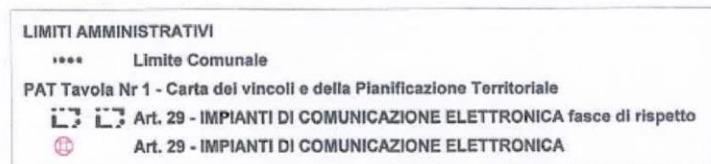
dagli accessi principali della città e dal fondale panoramico collinare, ponendo limiti all'edificazione, agli indici di edificabilità ed alle altezze;

- d) a favorire realizzazioni, opere e destinazioni funzionali alla valorizzazione del centro storico nell'ambito del Piano di Gestione UNESCO, ed a disincentivare quelle in contrasto o peggiorative degli obiettivi di tutela;

15.06 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione in quanto contrastanti con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

15.07 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AREA EX ARSENALE



29. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 29/93 e succ. modif. – L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q) - L. 36/2001 – decreto legislativo n. 259 del 2003 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

29.01 Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

DIRETTIVE

29.02 Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

29.03 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle

esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;

- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
 - g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Verona e soggetti gestori degli impianti;
- 29.04 Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante le previsioni di piani di cui al precedente comma 29.03, lett. g).
- 29.05 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

- 29.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 29.07 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.
- 29.08 Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

29.09 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AREA EX ARSENALE



32. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità: Fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale

Rif. Legislativo:

Rif. PAQE: artt. 52 e 61

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

32.01 Trattasi delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi e dei sedimenti demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

DIRETTIVE

32.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi come determinata da strumenti di pianificazione superiore e completa la individuazione dei sedimenti demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

32.03 Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

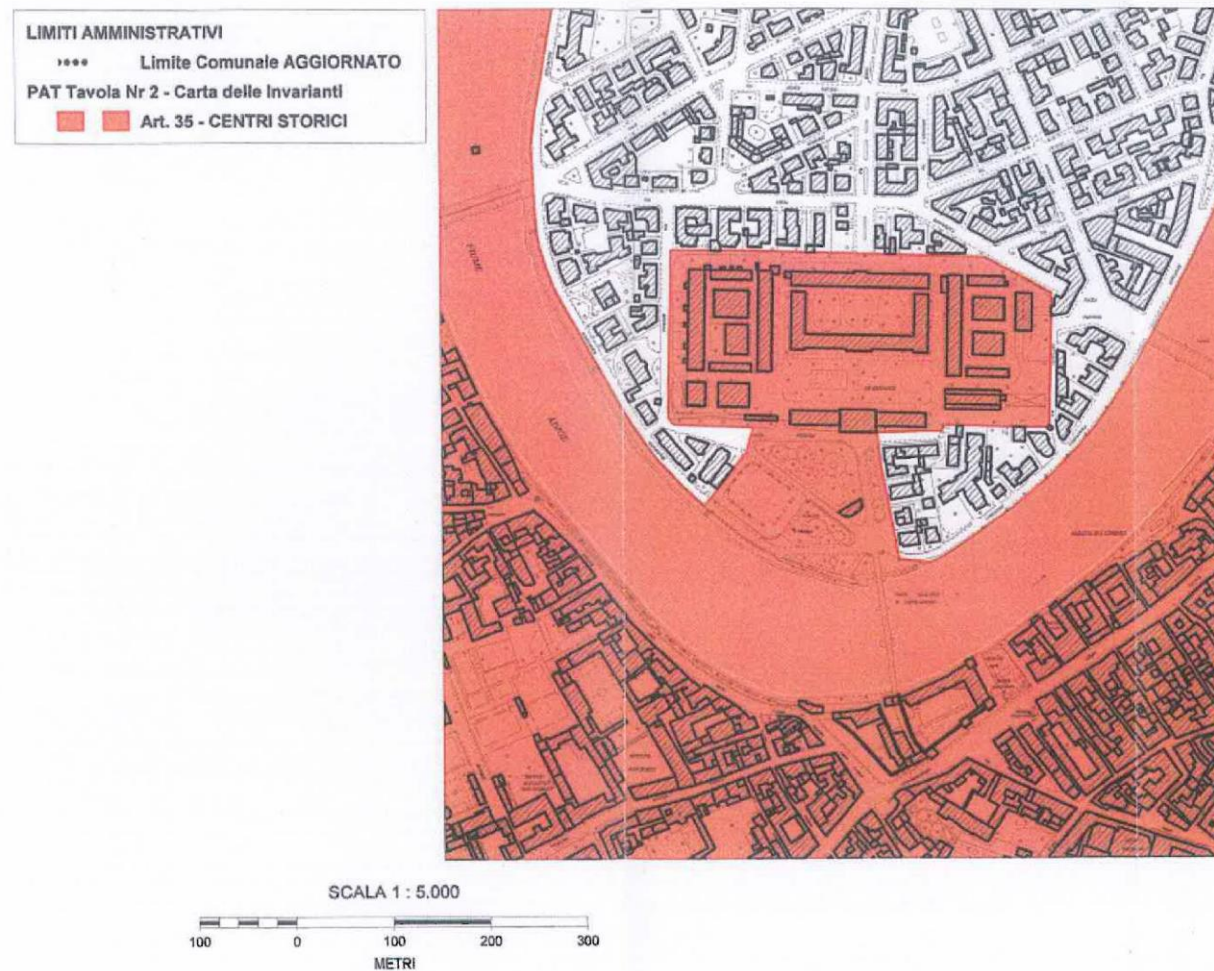
PRESCRIZIONI E VINCOLI

32.04 Nell'ambito dell'area di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

32.05 Nell'ambito dell'area demaniale di sedime del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

- 32.06 Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- 32.07 Gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi 32.04 e 32.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, ad eccezione del tratto urbano dell'Adige e ferme restando le priorità degli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica.
- 32.08 È prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
- 32.09 È prescritta la necessità di tutelare il Fiume Adige, per gli aspetti naturalistici e faunistici, anche nel tratto del percorso non sottoposto a S.I.C.
- 32.10 Fatti salvi i canali storici vincolati dal PAQE e dal PAT, per gli altri canali artificiali consorziali o privati, qualora ne venga approvata ai sensi della legge la dismissione, il tombinamento o la copertura, nella relativa area di sedime e di pertinenza, previa approvazione dell'organo competente alla tutela, possono essere realizzate opere pubbliche o di pubblico interesse compatibili con l'opera idraulica e destinate a migliorare la sostenibilità ambientale o la mobilità della zona.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI
AREA EX ARSENALE



35. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, mura magistrali, centri storici, Lazzaretto, Castello di Montorio, giardini storici

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 71,71-bis,75

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

35.01 Trattasi di:

- a) Forti, intesi sia come unità edilizie conservate nella loro integrità e riconoscibilità, sia come facenti parte di un sistema fortificato non più riconoscibile ma del quale è rimasta traccia;
- b) Elementi del patrimonio storico architettonico di formazione e costruzione della città di origine militare, definitivamente acquisiti alla conservazione e al riuso entro la struttura della città contemporanea;
- c) Mura Magistrali, intese come unità del sistema fortificato dei bastioni veneziani, comprensive delle aree verdi di pertinenza;
- d) Porte urbane, intese come unità edilizie del sistema storico delle mura veneziane;

- e) Centro storico principale e centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dagli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e dal PAQE, opportunamente modificata e/o integrata dal P.I. in base alla qualità ed alle caratteristiche dell'esistente rilevati in sede di analisi;
- f) Lazzaretto costituito dai resti di antichi edifici, un tempo asilo dei malati di peste, trasformati già nell'Ottocento in deposito di munizioni;
- g) Castello di Montorio, grande batteria chiusa a tracciato irregolare, adattato alle preesistenze del castello medievale (castrum e bastia);
- h) Giardini storici, costituiti dai parchi e dai giardini che si distinguono per la loro non comune bellezza, per il valore botanico delle specie vegetali presenti, per l'interesse storico ed architettonico, come definiti dall'art. 75 del PAQE.

DIRETTIVE

35.02 Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica 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. La cintura dei forti dovrà essere integrata attraverso un sistema di piste ciclabili con il Parco delle Mura Magistrali e le aree verdi cittadine.

- b) I beni di interesse storico-architettonico succitati dovranno essere conservati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree.
- c) È ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe.
- d) Il P.I. potrà prevedere una ricatalogazione degli stessi misurata al loro grado di riconoscibilità.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

35.03 Per tutti gli elementi di cui al comma 35.01, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal PAT che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

35.04 Per i giardini storici:

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

LIMITI AMMINISTRATIVI
**** Limite Comunale

PAT Tavola Nr 3 - Carta delle Fragilità
■ Art. 37 - PENALITA' AI FINI EDIFICATORI

SCALA 1 : 5.000

100 0 100 200 300
METRI

37. Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 – D.M. 11 marzo 1988

Rif. PAQE: art. 100

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

37.01 Sulla base delle analisi, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alla stabilità dei versanti nelle aree collinari e montane, ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti per la presenza di cavità di dissoluzione carsica o di origine antropica, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

DIRETTIVE

37.02 Il P.I., tenuto conto delle previsioni nel PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, ed all'art. 100 delle N.T.A. del PAQE

37.03 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate cinque tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

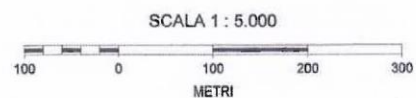
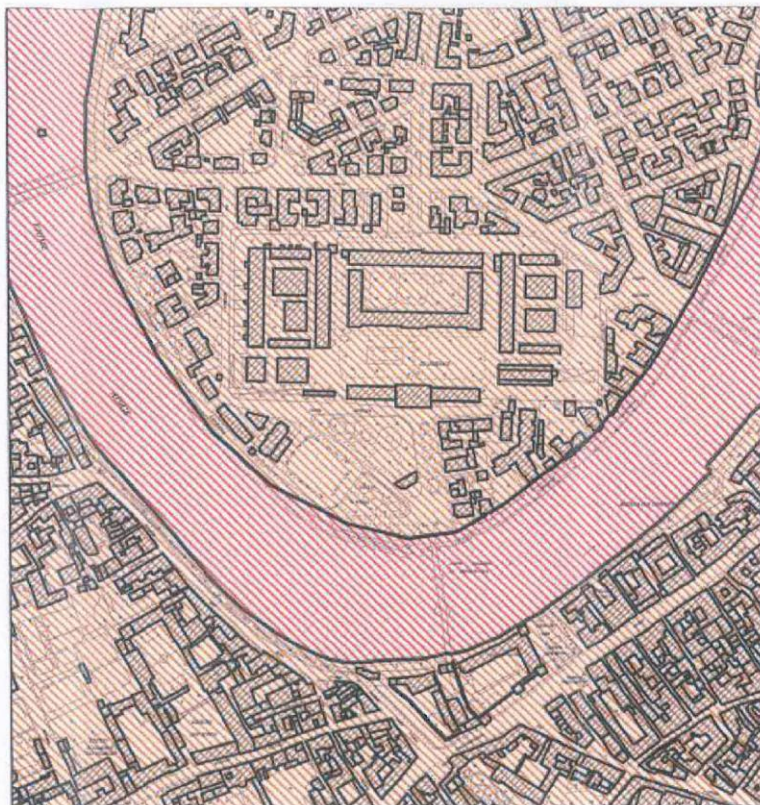
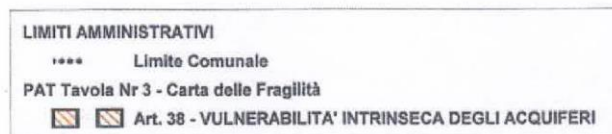
- a) TERRENO OTTIMO: non c'è alcun limite all'edificabilità;
- b) TERRENO BUONO: vi sono limiti all'edificabilità solo per edifici particolari in rapporto con le risultanze dell'indagine. (es. edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici può assumere rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile e quelle degli edifici e delle opere che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso in riferimento a quanto previsto dalle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica);
- c) TERRENO MEDIOCRE: l'edificabilità è possibile, ma richiede indagini geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi;

- d) TERRENO SCADENTE: l'edificabilità è sconsigliata, ed in ogni caso subordinata a indagini geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed interventi di stabilizzazione preventivi;
- e) TERRENO PESSIMO: l'edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione, salvo che nell'ambito di cave e/o discariche dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 37.04 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
- 37.05 Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'
AREA EX ARSENALE



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

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 51 - 52

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

38.01 La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:

- a) Composizione litologica del sottosuolo;
- b) Caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
- c) Composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
- d) Morfologia;
- e) Dinamica geomorfologica prevalente;
- f) Geoidrologia degli acquiferi;

38.02 Questi elementi concorrono a definire per ciascuna unità il grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi sotterranei.

DIRETTIVE

38.03 Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseco provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione e degli interventi edificatori sulla base della classificazione del PAT.

38.04 Il PAT individua le seguenti unità geoambientali:

38.05 UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE

38.06 Unità E

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
- Strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- Morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale e fluvioglaciale.
- Presenza di falda libera a profondità inferiore a 10 metri dal piano campagna.

38.07 Vulnerabilità intrinseca elevata

38.08 Unità A

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
- Strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- Morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale e fluvioglaciale.
- Presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.

38.09 Vulnerabilità intrinseca alta

38.10 Unità M

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione litologica eterogenea (deposito ghiaiosi in matrice argillosa con livelli argillosi e limosi), con permeabilità primaria variabile.
- Strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.

- Aree intravallive con morfologia subpianeggiante, cigli e scarpate di terrazzi alluvionali e torrentizi, presenza di conoidi torrentizie di valli laterali e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa
- Presenza di falda principale semilibera con possibili falde sospese

38.11 Vulnerabilità intrinseca media

38.12 Unità B

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione litologica prevalentemente fine (argille e argille limose) con permeabilità primaria bassa.
- Strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- Aree intravallive sovralluvionate allo sbocco della pianura fluvioglaciale, con morfologia subpianeggiante, presenza di conoidi torrentizie di valli laterali e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.

- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa.

38.13 Presenza di falda principale confinata o semiconfinata.

38.14 Vulnerabilità intrinseca bassa

38.15 UNITA' DELLE AREE COLLINARI CON SUBSTRATO ROCCIOSO

38.16 Unità C

- Aree collinari con rocce carbonatiche affioranti o subaffioranti caratterizzate da permeabilità secondaria per fratturazione e carsismo elevata.
- Strati di alterazione superficiale poco potenti e discontinui, con coltri detritiche grossolane (detriti di falda e di frana).
- Morfologia collinare con versanti dolci interrotti da scarpate rocciose subverticali, presenza di corpi di frana e detriti di falda, forme carsiche ipo e epigee.
- Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativa e localmente torrentizia
- Circolazione di tipo carsica con acquifero di base profondo ma con possibilità di falde sospese in parte alimentanti sorgenti

38.17 Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

38.18 Unità V

- Aree collinari con rocce vulcaniche e vulcanoclastiche (basalti, ialoclastiti, tufiti) a permeabilità secondaria variabile in funzione del grado di fratturazione
- Strati di alterazione in genere cospicui ed a composizione argillosa.
- Morfologia collinare con versanti dolci, presenza di corpi di frana e detriti di falda.
- Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativi e localmente torrentizia.
- Circolazione idrica nel sottosuolo per fessurazione del substrato vulcanico (basalti); possibile presenza di falde sospese.

Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fatturazione

PRESCRIZIONI E VINCOLI

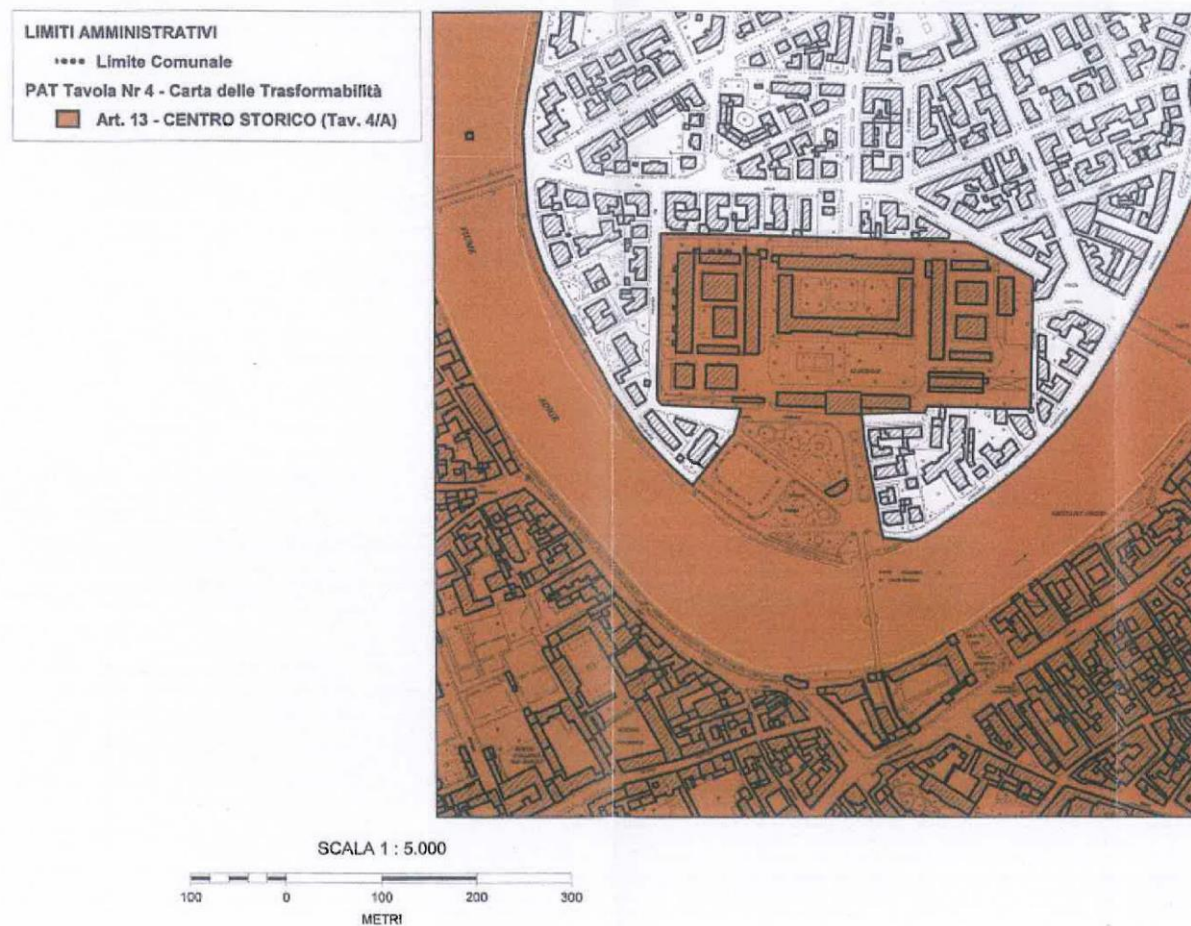
38.19 In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di

vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono.

38.20 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
- c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
AREA EX ARSENALE



13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 70

Rif.: *Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

Tav. 4/B – Carta della trasformabilità- centri storici minori

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

13.18 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela del **centro storico maggiore** come segue:

13.19 CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA

13.03.03 È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.

13.03.04 Gli interventi ammessi sono principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo, disaggregati nei diversi gradi di protezione:

c1) restauro filologico, con riferimento agli edifici monumentali.

c2) restauro e risanamento conservativo, con riferimento agli immobili di notevole interesse architettonico che hanno conservato l'impianto tipologico e buona parte dei caratteri decorativi e formali.

c3) restauro e risanamento propositivo, con riferimento agli edifici di interesse architettonico che hanno in parte perduto l'impianto tipologico originario.

13.20 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

- 13.09.01 È l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi.
- 13.09.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e la tipologia.

13.21 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

- 13.05.05 È l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno.
- 13.05.06 È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.

- 13.05.07 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

- 13.05.08 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale e d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie. È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

13.22 CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE

- 13.06.03 È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. È interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.
- 13.06.04 Gli interventi ammessi saranno principalmente di graduazione d3) demolizione e ricostruzione, si applica ad edifici privi di valore architettonico e ambientale, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio circostante. Con questo tipo di intervento l'edificio potrà essere interamente riprogettato mantenendo la quantità

di volume esistente. Il P.I. fissa indicazioni puntuali planimetriche.

13.23 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela dei centri storici minori come segue:

13.24 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

13.08.03 È l'ambito di più antico impianto.

13.08.04 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto, ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e sulla tipologia.

13.25 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

13.09.01 È l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.

13.09.02 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

13.09.03 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale, d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie e d3) demolizione e ricostruzione.

13.26 Il PAT assume e fa proprie, per costituirne parte integrante e sostanziale:

13.10.03 Per il Centro Storico Maggiore le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, relativamente:

- a) alle analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, alle categorie in cui gli stessi sono stati raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, ai valori di tutela attribuiti in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
- b) per ogni categoria di cui alla precedente lettera a), agli interventi e destinazioni d'uso ammissibili;

13.10.04 Per i Centri storici minori,

- b) le categorie di intervento, così come definite dalla Variante 33 al PRG, nelle quali vengono raggruppati i manufatti e gli spazi liberi esistenti sulla base delle loro caratteristiche tipologiche.

DIRETTIVE

13.27 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del P.I. sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:

- f) Il P.I. potrà, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare, modificare i perimetri dei Centri storici minori tenendo comunque conto della perimetrazione individuata dagli atlanti provinciali pubblicati dalla Regione Veneto e dal PAQE.
- g) Per i centri storici minori di Montorio Parona, Marzana, Quinto, Clocego, S. Maria in Stelle e San Michele Extra, poiché nei succitati atlanti, sono individuati come toponimi, i perimetri

sono da considerarsi indicativi. Il P.I. potrà ridefinirli previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

- h) Il P.I. 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, può definire interventi di categoria diversa da quelli stabiliti per ogni singolo contesto.
- i) Il P.I., per i contesti di cui ai precedenti punti 13.06 e 13.09, potrà a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio, individuando altresì eventuali ambiti da sottoporre a PUA.
- j) Per adempiere alle obbligazioni assunte a seguito della dichiarazione del Centro Storico di Verona quale Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO o dal piano di gestione del sito UNESCO, il P.I. in sede di approfondimento delle analisi operate dal PAT, può procedere a classificazioni e graduazione di interventi più restrittive di quelle vigenti.

13.28 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono e dell'art. 70 del PAQE:

- e) Ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- f) A privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII^a della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità del centro storico, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- g) A limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- h) A prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione

all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

- 13.29 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.30 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 13.31 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

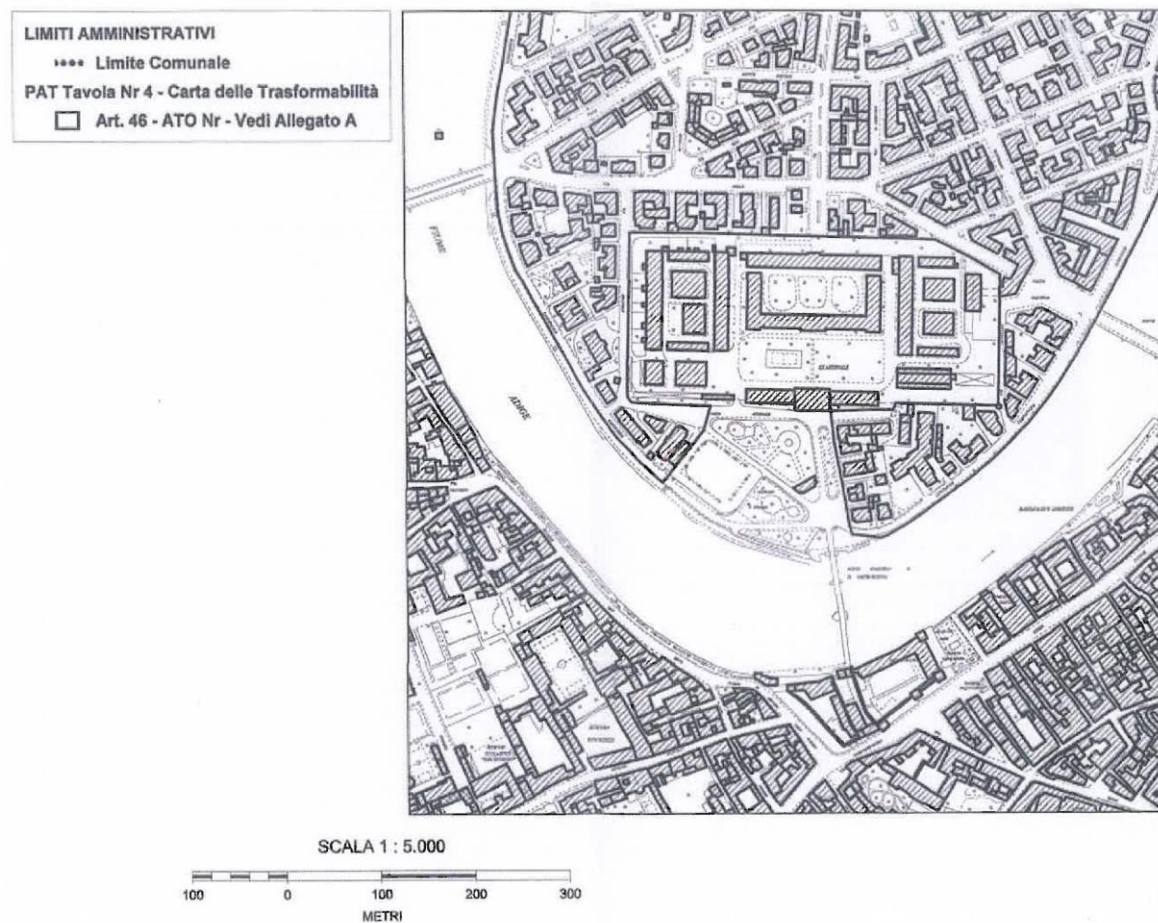
PRESCRIZIONI E VINCOLI

13.32 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- d) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della variante 33 al P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- e) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;

gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della variante n. 33 al P.R.G. vigente, disciplinante il centro storico maggiore.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
AREA EX ARSENALE



46. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

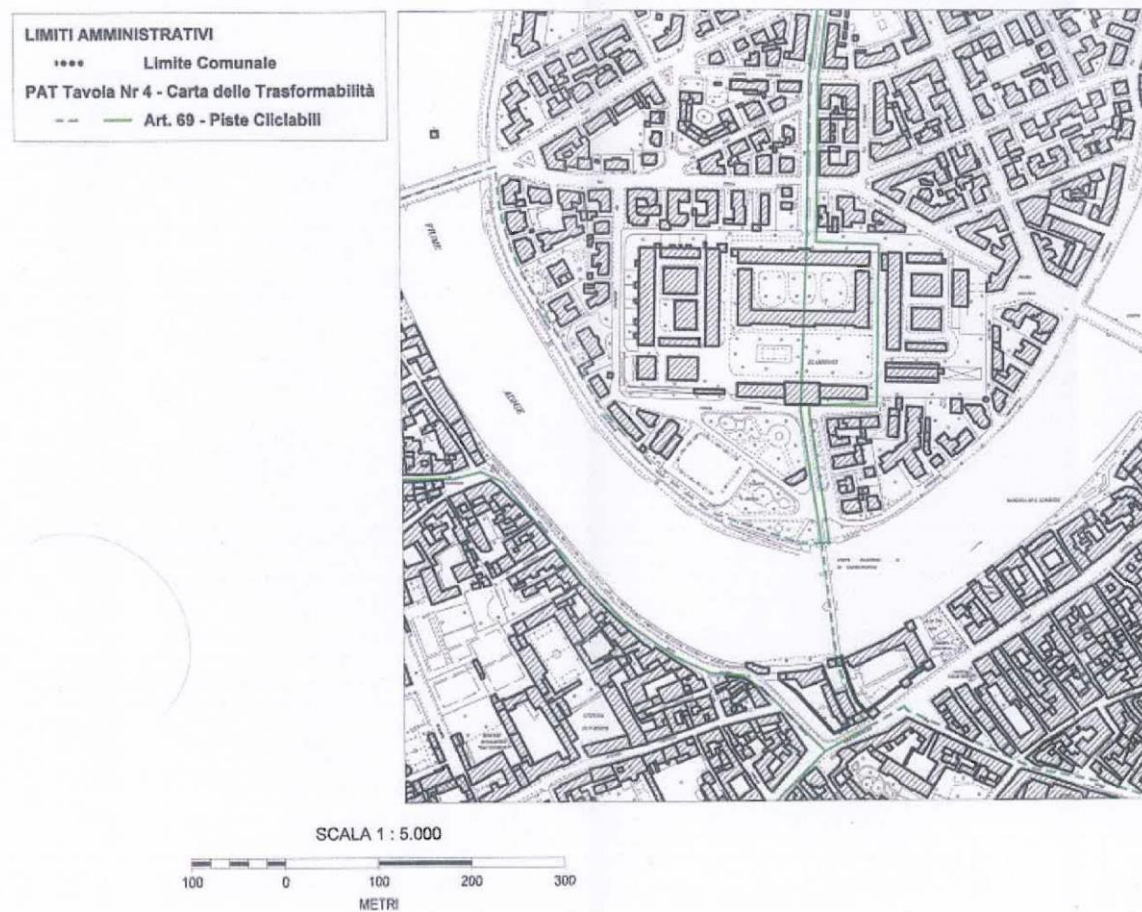
All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

- 46.01 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 46.02 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 46.03 Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

- 46.04 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
- 46.05 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
AREA EX ARSENALE



69. Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 96

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

69.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili.

69.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

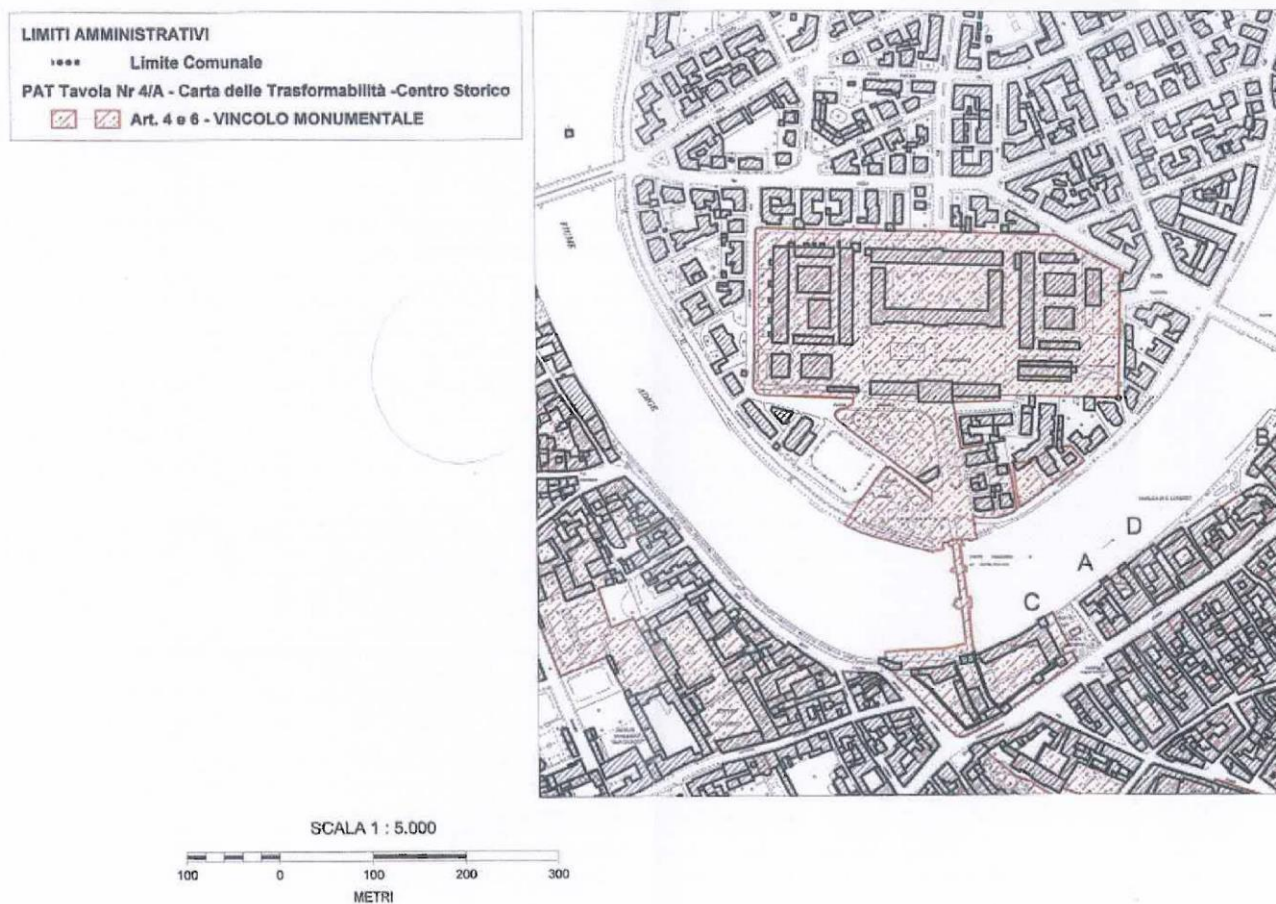
DIRETTIVE

69.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle piste ciclabili, ai fini della sicurezza dei ciclisti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

69.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia generico all'edificazione da valutare in modo specifico in sede di progettazione edilizia, garantendo tuttavia che le nuove previsione edilizie non pregiudichino la realizzazione futura della pista ciclabile. Sarà comunque compito del P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4/A - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' _ CENTRO STORICO
AREA EX ARSENALE



4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio,

art.134.

Rif. PAQE: Art. 61.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

4.16 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I, sulla base delle previsioni del PAQE e del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio

paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

4.17 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a. il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b. la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
- c. il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

4.18 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le

modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

- 4.19 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 4.20 Il prontuario allegato per gli interventi di zona agricola è orientativo. Il P.I. potrà per gli interventi di tali ambiti ridefinire il prontuario, da assumere solo come riferimento indicativo delle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e delle modalità di intervento per il recupero degli edifici.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

- 4.22 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.
- 4.23 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 4.24 Dalla data dell'adozione del PAT le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

6. Vincolo monumentale D.lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Rif. PAQE: Art. 71-71-BIS

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

6.01 Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

DIRETTIVE

6.02 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

6.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in

particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o ,con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

6.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

6.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

6.06 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

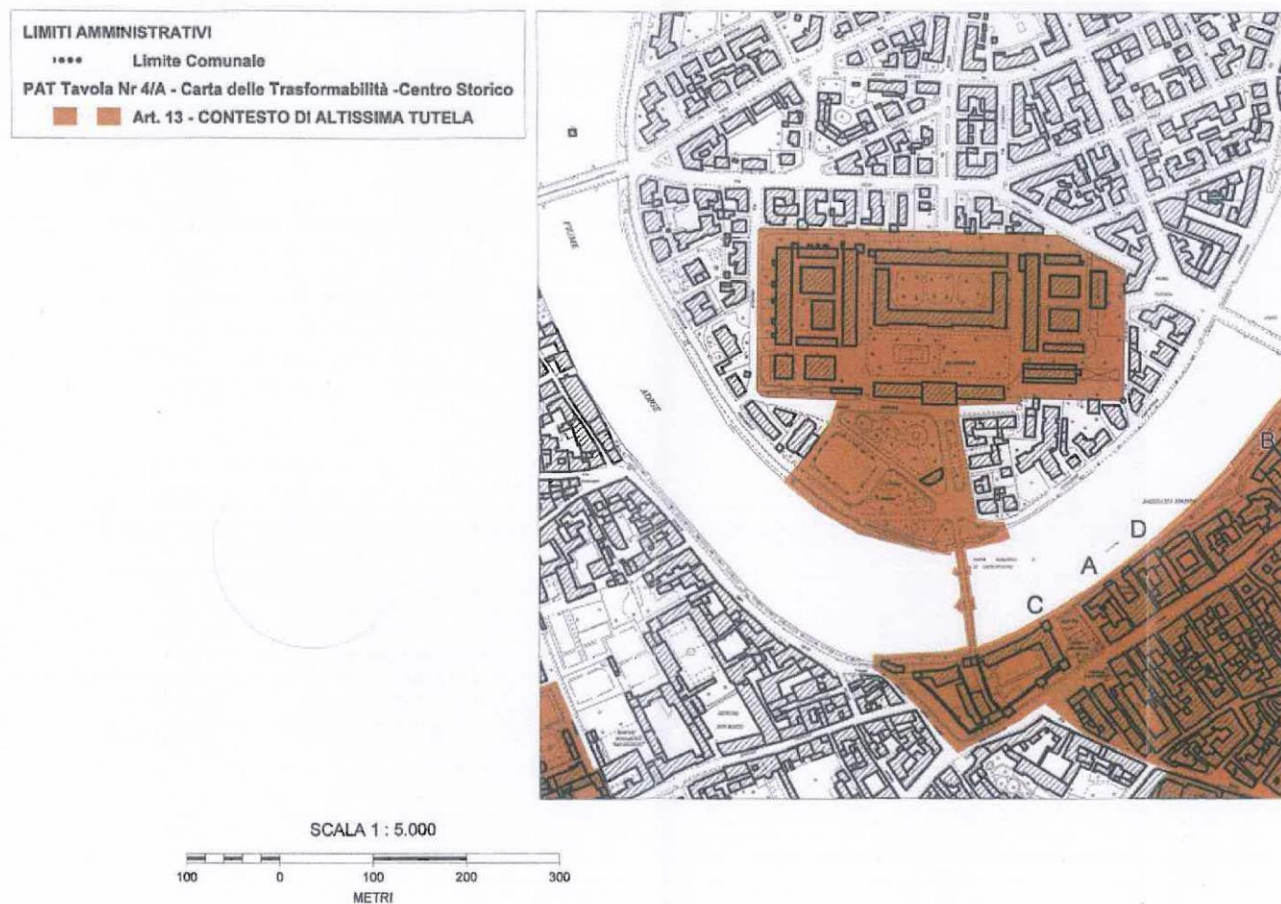
PRESCRIZIONI E VINCOLI

6.07 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei

Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

- 6.08 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
- 6.09 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4/A - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' _ CENTRO STORICO
AREA EX ARSENALE



13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 70

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

Tav. 4/B – Carta della trasformabilità- centri storici minori

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

13.34 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela del centro storico maggiore come segue:

13.35 CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA

13.03.05 È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.

13.03.06 Gli interventi ammessi sono principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo, disaggregati nei diversi gradi di protezione:

c1) restauro filologico, con riferimento agli edifici monumentali.

c2) restauro e risanamento conservativo, con riferimento agli immobili di notevole interesse architettonico che hanno conservato l'impianto tipologico e buona parte dei caratteri decorativi e formali.

c3) restauro e risanamento propositivo, con riferimento agli edifici di interesse architettonico che hanno in parte perduto l'impianto tipologico originario.

13.36 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

13.09.01 È l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di

più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi.

13.09.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e la tipologia.

13.37 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

- 13.05.09 È l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno.
- 13.05.10 È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.
- 13.05.11 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

13.05.12 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale e d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie. È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

13.38 CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE

- 13.06.05 È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. È interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.
- 13.06.06 Gli interventi ammessi saranno principalmente di graduazione d3) demolizione e ricostruzione, si applica ad edifici privi di valore architettonico e ambientale, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio circostante. Con questo tipo di intervento l'edificio potrà essere interamente riprogettato mantenendo la quantità di volume esistente. Il P.I. fissa indicazioni puntuali planimetriche.

13.39 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela dei centri storici minori come segue:

13.40 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

13.08.05 È l'ambito di più antico impianto.

13.08.06 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2), c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto, ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e sulla tipologia.

13.41 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

13.09.01 È l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.

13.09.02 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

13.09.03 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale, d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie e d3) demolizione e ricostruzione.

13.42 Il PAT assume e fa proprie, per costituirne parte integrante e sostanziale:

13.10.05 Per il Centro Storico Maggiore le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, relativamente:

- a) alle analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, alle categorie in cui gli stessi sono stati raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, ai valori di tutela attribuiti in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
- b) per ogni categoria di cui alla precedente lettera a) , agli interventi e destinazioni d'uso ammissibili;

13.10.06 Per i Centri storici minori,

- c) le categorie di intervento, così come definite dalla Variante 33 al PRG, nelle quali vengono raggruppati i manufatti e gli spazi liberi esistenti sulla base delle loro caratteristiche tipologiche.

DIRETTIVE

13.43 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del P.I. sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:

- k) Il P.I. potrà, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare, modificare i perimetri dei Centri storici minori tenendo comunque conto della perimetrazione individuata dagli atlanti provinciali pubblicati dalla Regione Veneto e dal PAQE.
- l) Per i centri storici minori di Montorio Parona, Marzana, Quinto, Clocego, S. Maria in Stelle e San Michele Extra, poiché nei succitati atlanti, sono individuati come toponimi, i perimetri sono da considerarsi indicativi. Il P.I. potrà ridefinirli previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche

tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

- m) Il P.I. 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, può definire interventi di categoria diversa da quelli stabiliti per ogni singolo contesto.
 - n) Il P.I., per i contesti di cui ai precedenti punti 13.06 e 13.09, potrà a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio, individuando altresì eventuali ambiti da sottoporre a PUA .
 - o) Per adempiere alle obbligazioni assunte a seguito della dichiarazione del Centro Storico di Verona quale Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO o dal piano di gestione del sito UNESCO, il P.I. in sede di approfondimento delle analisi operate dal PAT, può procedere a classificazioni e graduazione di interventi più restrittive di quelle vigenti.
- 13.44 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono e dell'art. 70 del PAQE:
- i) Ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;

- j) A privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII^a della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità del centro storico, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- k) A limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- l) A prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

- 13.45 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.46 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 13.47 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

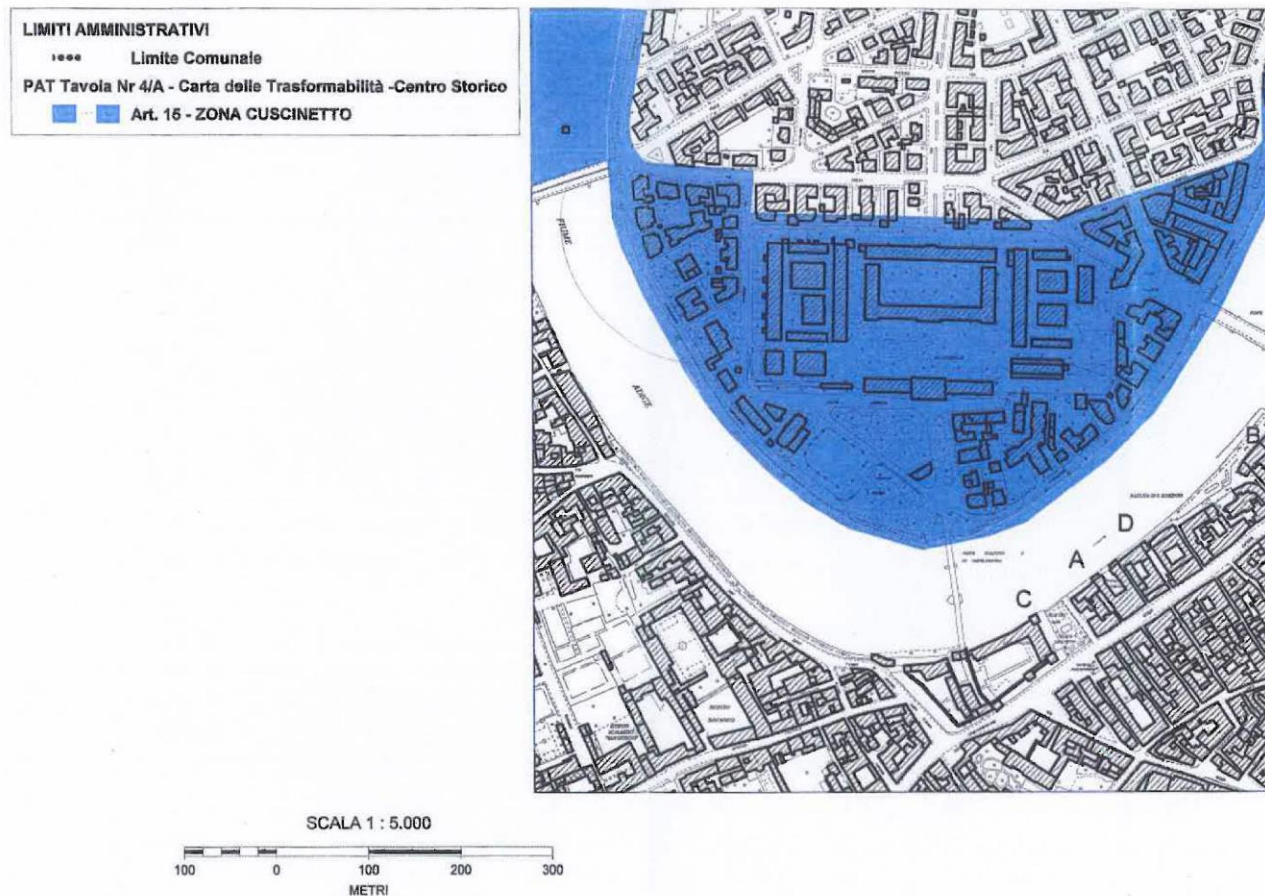
PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 13.48 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- f) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della variante 33 al P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- g) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;

gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della variante n. 33 al P.R.G. vigente, disciplinante il centro storico maggiore.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4/A - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' _ CENTRO STORICO
AREA EX ARSENALE



15. Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità

Rif. Legislativo: Legge 6 aprile 1977, n. 184 - Ratifica ed esecuzione della convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

15.08 Trattasi dell'area iscritta dall'UNESCO nella Lista dei Beni Culturali Protetti nel Mondo al n. 797, nell'ambito della 24^a sessione, corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) posta a protezione del sito.

15.09 Il PAT assume e fa propri, per quanto di competenza comunale, gli obblighi derivanti dalla *convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77*, delimita e tutela il sito

secondo le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, come integrata dalla tav. 4/a.

15.10 Il PAT delimita e tutela la zona di rispetto del sito UNESCO ai sensi e per gli effetti del Regolamento per l'Attuazione della Convenzione sul Patrimonio Mondiale, punti 18 e 29.

DIRETTIVE

15.11 Il P.I., relativamente al sito UNESCO, attua le previsioni del PAT definendo la tutela e gli interventi ammessi.

15.12 Il P.I., relativamente alla zona di rispetto delimitata, sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo, provvede all'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, individua le categorie in cui gli stessi sono raggruppabili per le loro caratteristiche tipologiche, i valori di tutela attribuibili in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare, e provvede:

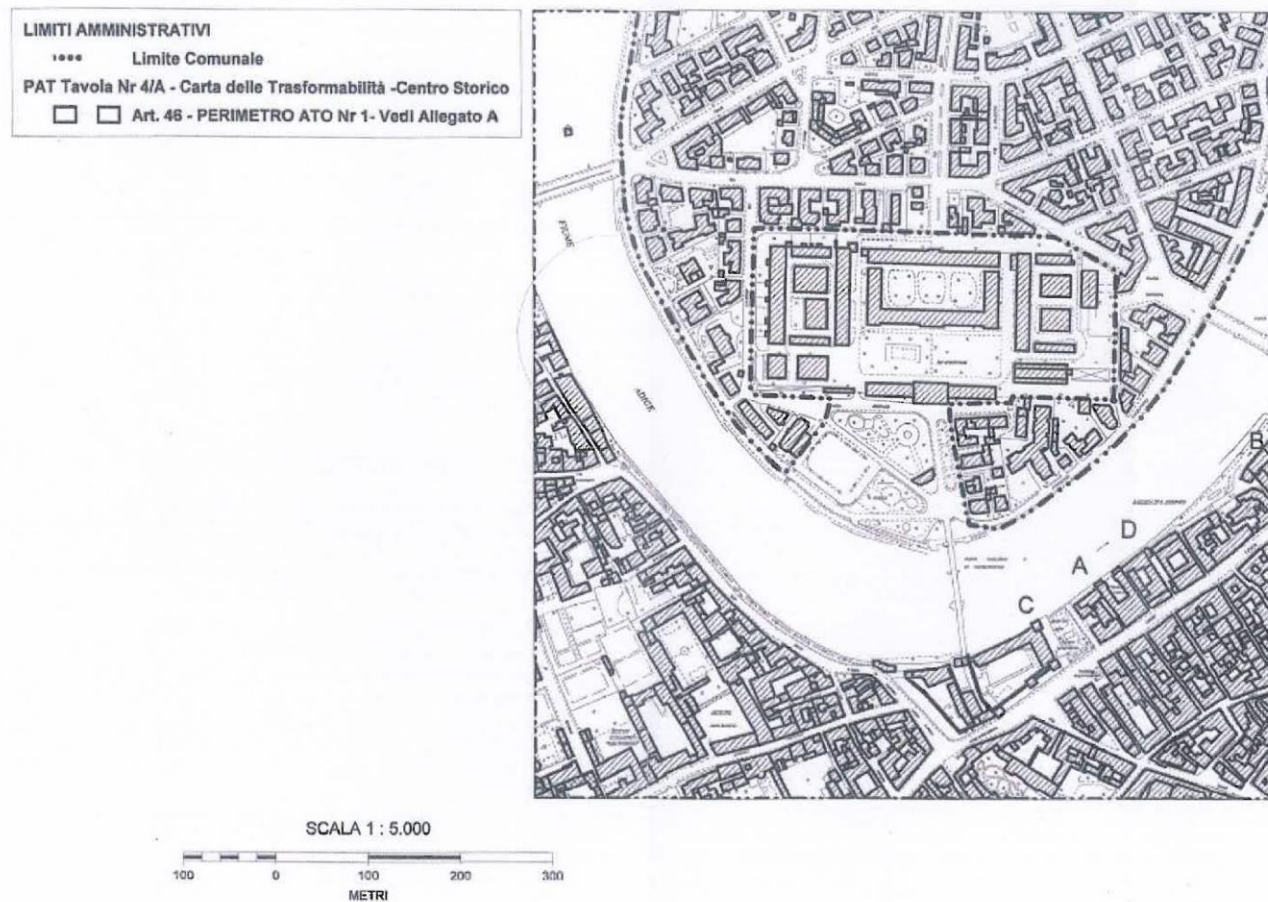
a) a completare il censimento e la tutela delle testimonianze di valore storico-architettonico, per gli immobili non già tutelati in sede di PAT;

- b) a limitare l'altezza delle opere edilizie di nuova costruzione o sopraelevazione, o demolizione con ricostruzione non fedele, al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del centro storico;
- c) ad individuare i coni visuali ed i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico dagli accessi principali della città e dal fondale panoramico collinare, ponendo limiti all'edificazione, agli indici di edificabilità ed alle altezze;
- d) a favorire realizzazioni, opere e destinazioni funzionali alla valorizzazione del centro storico nell'ambito del Piano di Gestione UNESCO, ed a disincentivare quelle in contrasto o peggiorative degli obiettivi di tutela;

15.13 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione in quanto contrastanti con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

P.A.T. COMUNE DI VERONA (D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007) - TAV. 4/A - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' _ CENTRO STORICO
AREA EX ARSENALE



46. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

- 46.06 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 46.07 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 46.08 Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

- 46.09 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
- 46.10 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

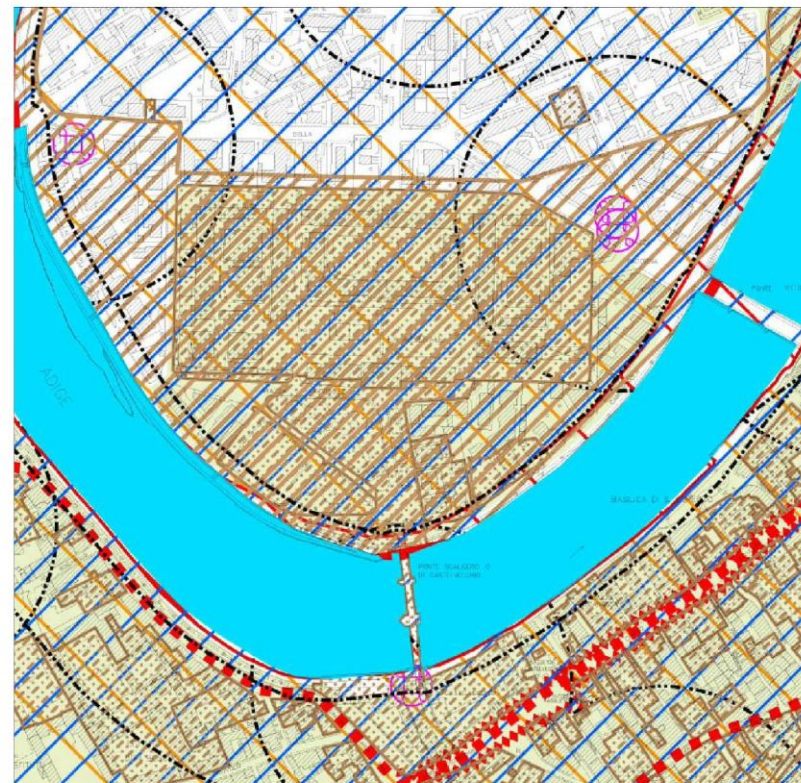
P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 1: carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Vincoli

-  Art. 27 - beni paesistici tutelati D.Lgs. 42 / 2004
-  Art. 29 - vincolo monumentale
-  Art. 36 - area sottoposta a tutela dall'UNESCO
- zona cuscinetto
-  Art. 39 - invarianti di natura idrogeologica ed'idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi
-  Art. 55 - impianti generanti campi elettrici, magnetici ed'elettromagnetici
-  Art. 39 - invarianti di natura idrologica ed'idraulica: fiumi e laghetti
-  Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
-  unità a



SCALA 1 : 5.000

100 0 100 200 300

METRI

TAVOLA 1: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

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

1. I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Carta dei vincoli evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e, nelle more, le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

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

1. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono ,garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
3. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
4. Sono fatte salve le disposizioni speciali contenute nella disciplina della città storica per la conservazione il recupero e la valorizzazione dei

manufatti e delle aree circostanti di pertinenza, gli interventi consentiti e gli usi compatibili con le loro caratteristiche, il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

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

1. Trattasi dell'area iscritta dall'UNESCO, al n. 797 della 24^a sessione, nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti; essa corrisponde al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) quale protezione esterna del sito tutelato.
2. In attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77, il PI disciplina puntualmente gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico di Verona.
3. Gli interventi nell'ambito zona di rispetto (*buffer zone*) del sito tutelato sono disciplinati dalle norme di tessuto della città esistente.
4. Il progetto degli interventi che comporti sopraelevazione di edifici esistenti, nuove costruzioni o ricostruzioni con incremento di altezza nell'ambito della zona di rispetto (*buffer zone*) dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro

storico tutelato, con particolare riferimento ai con i visuali originati dalle direttrici principali di accesso alla città e dal fondale panoramico collinare.

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

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

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

1.1 CORPI IDRICI:

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

- b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - egolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);
- c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)
- d) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152);
- e) Disposizioni in materia di polizia idraulica per la conservazione e salvaguardia delle opere della bonifica (Legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 - Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio);
- f) Le fasce di rispetto di cui all'art. 41, comma 1, lett. g) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio – e del PAT;
- g) I pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica (art. 22 NTA del PAT);

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

- a) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie disciplinate dal PI ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del PAT con apposite previsioni nel repertorio normativo che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità;
- b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4 lett. a) e a-bis, nonché comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, limitati al recupero a fini residenziali o agrituristici dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;

- d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura del vincolo.
- e) gli interventi che costituiscono realizzazione di strutture agricolo-produttive aventi i requisiti di cui all'art. 136, comma 2, lett b), n. 4, purché non sopravanzino, con riferimento ai fabbricati preesistenti, verso il fronte di rispetto.

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

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

- 3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma 2. prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
- 4. Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

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

2. Sulla base degli approfondimenti contenuti nel quadro conoscitivo, sono individuate le seguenti unità geoambientali:

A) UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE

Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta

Essa comprende aree caratterizzate:

- ❑ dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria
- ❑ da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- ❑ da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- ❑ da dinamica geomorfologica prevalente fluviale e fluvioglaciale.
- ❑ da presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.

Art. 55 Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

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

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 2.1 TUTELA DEL PAESAGGIO

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 2.1.: tutela del paesaggio

- Elementi di natura paesaggistico - ambientale
- Art. 57, 39 - golene
- Elementi di natura storica
- Art. 57, 36 - unesco - perimetro e zona cuscinetto
- Art. 57, 81, 84 - centro storico e centri storici minori
- Art. 57 - giardini storici
- Emergenze storico architettoniche - altri elementi significativi del paesaggio
- Arsenale austriaco



SCALA 1 : 5.000

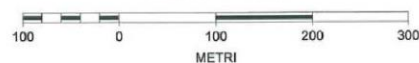


TAVOLA 2.1: TUTELA DEL PAESAGGIO

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

1. Il PI, sulla base delle direttive del PAT, tutela il paesaggio, le pertinenze scoperte, i contesti figurativi, le cime, i crinali ed i coni visuali (vedute).
2. In base all'analisi specialistica delle caratteristiche naturali e storiche di detti beni ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici presenti sul territorio, il P.I, con riferimento alle direttive e vincoli del PAQE e del PAT, ripartisce il territorio comunale in ambiti omogenei e precisamente nelle seguenti cinque unità di paesaggio:
 - a) **Unità di paesaggio 1: ambito pianiziale del fiume Adige;**
 - b) **Unità di paesaggio 2: ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;**
 - c) **Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano;**
 - d) **Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo;**
 - e) **Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva.**
3. Ogni azione di trasformazione del territorio comunale, nelle rispettive unità di paesaggio, deve essere indirizzata, progettata ed attuata nel rispetto delle seguenti direttive:

Ambito fluviale dell'Adige.

4. Incentivare la percorribilità trasversale e longitudinale del fiume realizzando attraversamenti da riva a riva o mediante passerelle o traghetti pedo-ciclabili, completando i percorsi pedociclabili lungo il fiume e raccordandoli con i vari quartieri urbani compreso il centro storico.
5. Ogni intervento di trasformazione, mediante opportuni fotoinserimenti e/o rendering, deve dimostrare la non preclusione dei coni visivi verso il fiume, anche a quota di campagna, e il recupero e la valorizzazione dei segni storici del paesaggio rurale.
6. Valorizzare le attività agricole basate sulla filiera corta: vendita diretta dei prodotti agricoli e prodotti lavorati secondo saperi tradizionali.
7. Riqualificare la trama del paesaggio storico, verificando di volta in volta la possibilità di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, utilizzando linguaggi architettonicopaesaggistici adeguati anche per gli spazi aperti, attraverso ricognizioni storiche e attente valutazioni progettuali.
8. Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.

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

Vedere riferimenti Tavola 1: carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

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

Vedere riferimenti Tavola 1: carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale

1. Il P.I. assume e fa propri, per quanto di competenza comunale, gli obblighi derivanti dalla convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale (UNESCO), firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77, delimita e tutela il sito secondo le previsioni del PAT.
2. Il P.I. delimita e tutela la zona di rispetto del sito UNESCO ai sensi e per gli effetti del Regolamento per l'Attuazione della Convenzione sul Patrimonio Mondiale, punti 18 e 29.

3. Il P.I. individua l'area iscritta dall'UNESCO nella Lista dei Beni Culturali Protetti nel Mondo al n. 797, nell'ambito della 24^a sessione, corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (buffer zone) posta a protezione del sito (Legge 6 aprile 1977, n. 184 - Ratifica ed esecuzione della convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972). Sono altresì individuati gli edifici UNESCO quali complessi di valore monumentale e testimoniale.
4. Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale.
5. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
6. All'interno del centro storico sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le Ville Venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).
7. In conformità alle direttive del PAT, il PI delimita i seguenti contesti:
 - a) **Contesto di Altissima Tutela:** È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore

storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 2.2 UNITA' DI PAESAGGIO

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 2.2.: unità del paesaggio

Unità di paesaggio Art. 57

1- Ambito pianiziale del fiume adige

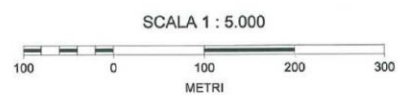


TAVOLA 2.2: UNITA' DI PAESAGGIO

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

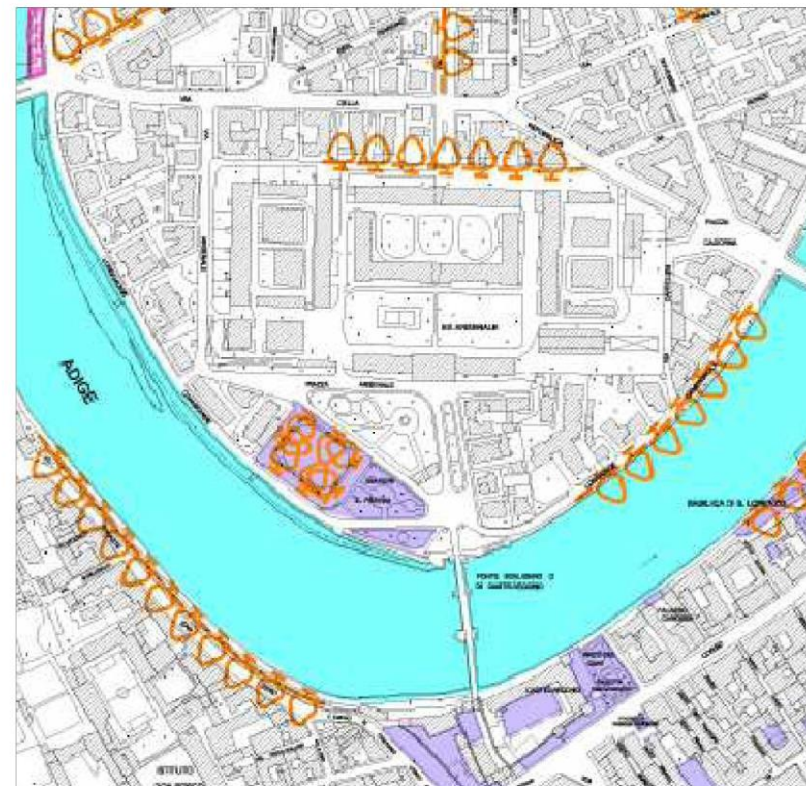
Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 3 RETE ECOLOGICA

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 3.1. : Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ed ambientale

- Rete degli ecosistemi acquatici
- Art. 58 - corsi d'acqua naturali
- Rete delle aree verdi
- Art. 58 - giardini storici
- Reticolo di sepi alberate
- Art. 58 - filari in ambito urbano



SCALA 1 : 5.000

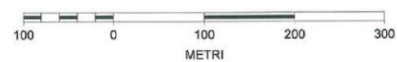


TAVOLA 3: AMBIENTI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE

Art. 58 Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

1. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete si pone dunque l'obiettivo fondamentale di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi chiave, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali attraverso una pianificazione e gestione efficace che preveda un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio e si inserisce nel processo evolutivo che parte dalle prime esperienze europee (Londra, Parigi...) e rappresenta un modello di pianificazione del territorio metropolitano contemporaneo, che mira alla costituzione di un sistema integrato del verde, di una "*Cintura Verde*" (*green belt*) attorno all'area metropolitana.
2. Il progetto di Rete Ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti su scala locale.
3. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il

criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

4. La rete ecologica è costituita dai seguenti elementi:
 - a) Aree nucleo (Core area);
 - b) Corridoi ecologici (principali e secondari);
 - c) Aree di connessione naturalistica - ambito collinare e del fondovalle;
 - d) Aree di connessione naturalistica – ambito del fiume Adige;
 - e) Aree di connessione naturalistica - ambito rurali di frangia;
 - f) Aree puntiformi "*Stepping stones*";
 - g) Parchi;
 - h) Aree di restauro ambientale- rinaturalizzazione ;
 - i) Aree di mitigazione ambientale.

Indirizzi e direttive valide per la progettazione e l'esecuzione degli interventi in tutti gli elementi di cui al comma 4.

5. Il PI, in attuazione del progetto "*Cintura Verde*", individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la

riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano ed in particolare incentiva i seguenti interventi:

- a) La tutela della natura, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi, all'interno di una rete continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "isole verdi";
 - b) L'ampliamento e valorizzazione delle aree protette o di pregio naturalistico ambientale esistenti, al fine di migliorare la rete ecologica nell'ambito dei grandi spazi verdi di rilievo metropolitano provinciale;
 - c) Il riconoscimento dei parchi della Collina e dell'Adige a tutela e protezione delle aree designata quale SIC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;
6. Il PI prevede la costituzione di una "rete periurbana" di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico o naturalistico composta dai:
- a) corridoi dei principali corsi d'acqua, completati da un tessuto di aree di collegamento; all'interno del territorio metropolitano assume un ruolo primario, dal 85/242 punto di vista ecologico, il reticolo fluviale, con l'Adige quale asta principale ed i torrenti minori;
 - b) rilievi collinari di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, già riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
 - c) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione ecologica tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale;
7. Il PI effettua la ricognizione e l'aggiornamento degli elementi da sottoporre a tutela della rete delle connessioni di natura ecologica, paesaggistica, storica e dei percorsi di fruizione. Per tali elementi, oltre a quanto previsto dal presente articolo, valgono le disposizioni dei singoli riferimenti normativi ai quali si rimanda per le specificità in essi contenuti.
- a) la rete degli ecosistemi acquatici comprendente i corridoi costituiti dai corsi d'acqua, il reticolo idrografico minore, la rete delle sorgenti e dei fontanili ed gli ambiti dei bacini, invasi e aree umide, per i quali obiettivo primario è il miglioramento delle capacità di autodepurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici. Ulteriori indicazioni sulla disciplina della rete degli ecosistemi acquatici sono contenute nell'art. 39, 57, 59, 60, delle presenti norme.
 - b) Eccezionalità floro-faunistiche. Sono elementi naturalistici di estremo interesse ricompresi nei territori agricoli della

zona urbana e periurbana che costituiscono punti cardine per la conservazione della biodiversità e della ricchezza faunistica, con particolare riferimento alle specie rare di cui alla Direttiva comunitaria Habitat 92/43/CEE, allegato II e direttiva uccelli Direttiva 2009/147/CEE. Esse sono costituite da:

- specie animali endemiche esclusive dell'area (C)
- specie animali in pericolo di rarefazione (W)
- prati aridi con presenza di Habitat 6210
- Formazioni ripariali con presenza di Habitat 91E0 e Habitat 3260
- Grotte con specie animali troglobie

Ulteriori indicazioni sulla disciplina delle eccezionalità floro-faunistiche sono contenute nell'art. 57, 59, 60, 61 delle presenti norme.

- c) Aree boscate e grandi alberi. I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale

degli ecosistemi. Ulteriori indicazioni sulla disciplina delle Aree boscate e grandi alberi

- d) La rete delle aree verdi (greenways): sono spazi aperti di connessione e collegamento tra loro con aree urbanizzate e parchi, beni culturali e siti storici e sono costituiti da "aree verdi esistenti in ambito urbano e periurbano". Esse si affermano come un servizio indispensabile per una buona fruibilità e godibilità pubblica del paesaggio degli spazi verdi in ambito urbano e periurbano e dei corridoi verdi del Fiume Adige e degli altri corsi d'acqua relativamente alle reti idrauliche storiche e canali storici e le strade di connessione tra territorio aperto e borghi storici. Ulteriori indicazioni sulla disciplina della rete delle strade verdi
- e) il reticolo di siepi e alberate: si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecosistema dei seminativi e dei prati stabili e degli spazi aperti del contesto dei centri minori. Tale reticolo, molto ricco nel paesaggio agricolo storico, ha subito una drastica riduzione a seguito della modernizzazione dell'agricoltura e dei fenomeni di antropizzazione. Ulteriori indicazioni sulla disciplina del reticolo di siepi e alberate sono contenute nell'art. 57, 59, 60, 61 e 89 delle presenti norme.

f) la rete dei corridoi infrastrutturali verdi di mitigazione: attualmente praticamente inesistenti, ma che in prospettiva potrebbero diventare l'asse principale di una politica di miglioramento del paesaggio periurbano e agricolo diffuso. Comprende il sistema delle tangenziali ed autostradale al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate. Ulteriori indicazioni sulla disciplina della rete dei corridoi infrastrutturali verdi di mitigazione sono contenute nell'art. 66 delle presenti norme.

- c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, etc. con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, così come individuata nel progetto di PI, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed in progetto, nell'ambito di una valorizzazione turistica complessiva dell'area.
- d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

8. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:

- a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
- b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio) nell'ambito degli istituti venatori istituiti ai sensi della L.R. 1/2007;

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 4 DISCIPLINA REGOLATIVA / OPERATIVA

AREA EX ARSENALE

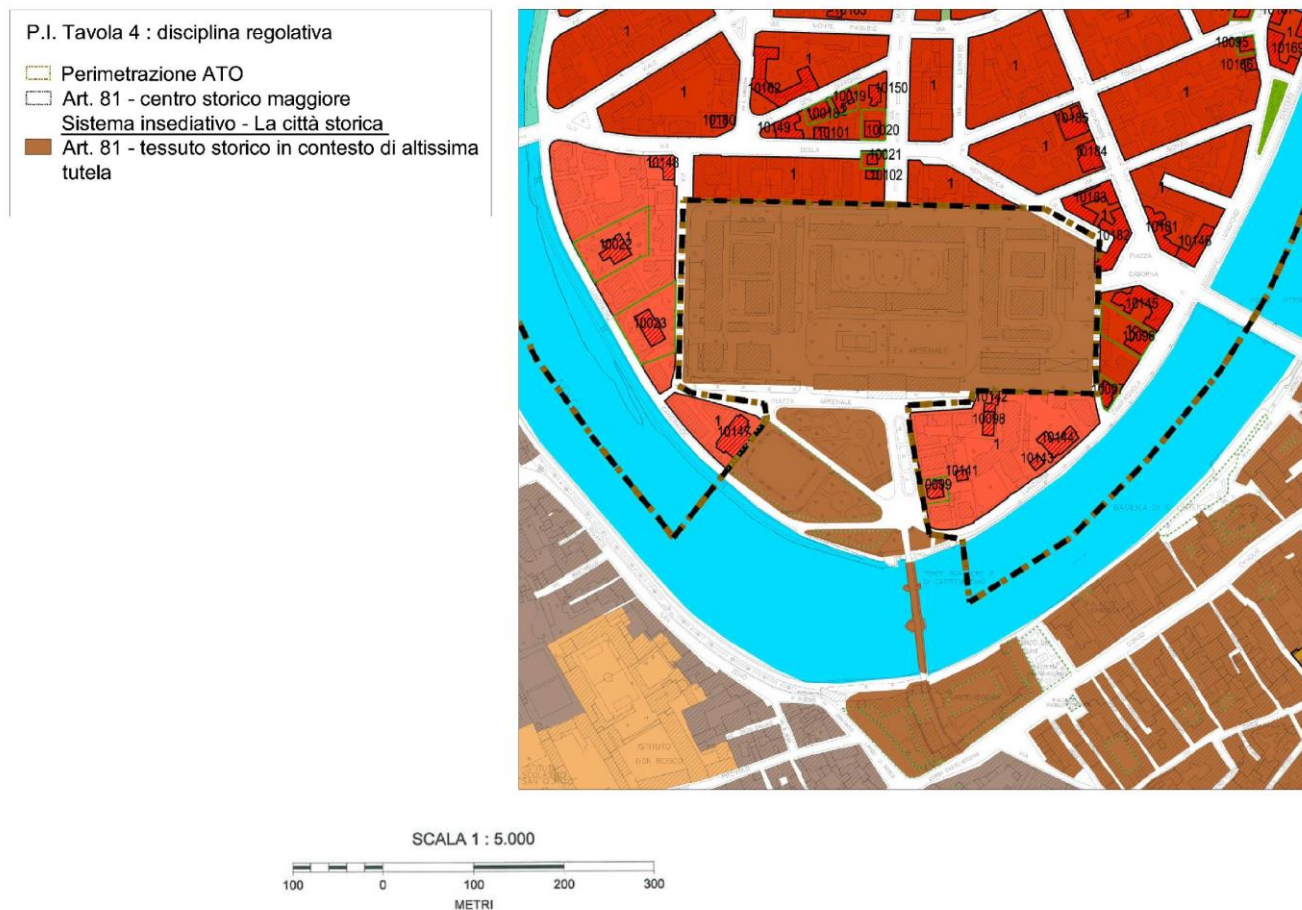


TAVOLA 4: DISCIPLINA REGOLATIVA / OPERATIVA

Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale

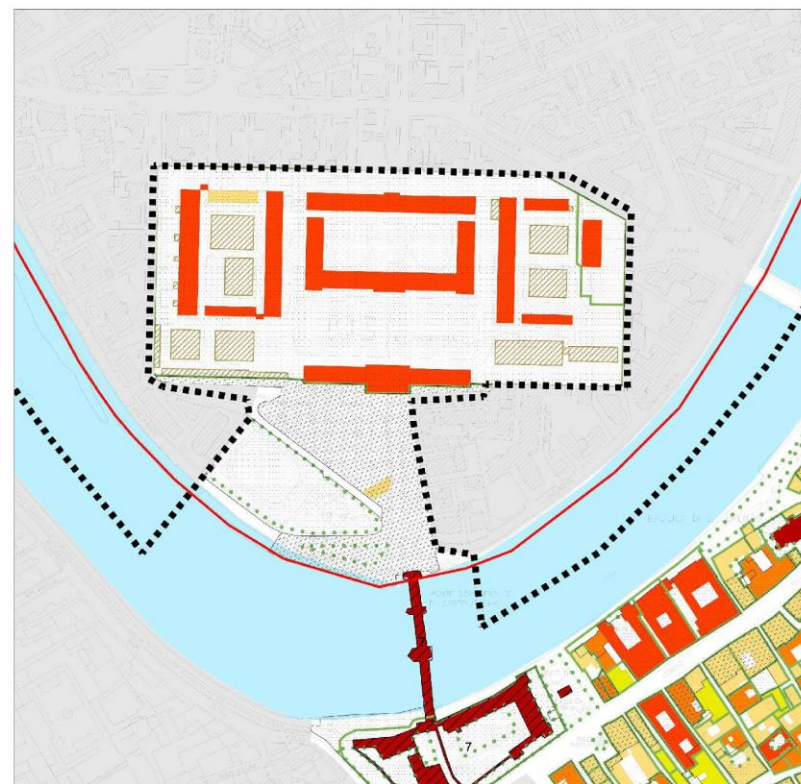
Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 4A DISCIPLINA REGOLATIVA CENTRO STORICO MAGGIORE

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 4a : Disciplina Urbanistica

- Art. 83 - perimetro del centro storico
- Art. 81 - perimetro unesco
- Art. 69 - unità di intervento - nr unità di intervento con indicazioni progettuali
- Art. 29 - ambito con vincolo art. 10 D.Lgs. 42 / 2004
- Art. 29 - Ambito con vincolo art. 45 D. Lgs. 42 / 2004
- Art. 79 - giardini storici - pae
- Art.75 categorie unità edilizia
- categoria A1
- categoria A1
- categoria B2



SCALA 1 : 5.000

100 0 100 200 300

METRI

TAVOLA 4A: DISCIPLINA REGOLATIVA CENTRO STORICO MAGGIORE

Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, la modifica delle destinazioni d'uso tra quelle elencate all'art. 13 è soggetta alle limitazioni ed alle esclusioni previste nelle seguenti tabelle.

Tab. "A" DESTINAZIONI D'USO REGOLATE
Le funzioni sono assentibili a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dal PI.
U2/1 - Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art. 17 comma 1, lettera a), della LR 15/2004): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo;
U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.): limitatamente ai piani interrati e terra.
U3/4 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U4/1 d - unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali: fino ad un massimo di 4 unità.
U4/4 - Centri congressuali: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U4/3 e - gli ostelli per la gioventù; U4/3 f - le foresterie per turisti; U4/3 g - le case religiose di ospitalità; U4/3 h - i centri soggiorno studi; U4/3 i - residenze d'epoca extra- alberghiere;
Per gli immobili classificati dalla tav. 4A - <i>Disposizioni per la qualità urbana</i> – "aree a servizi" si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - <i>Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi</i> - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo nell'ambito delle categorie ricomprese nella tipologia di appartenenza di cui alla sezione 10 – <i>Categoria Servizi</i> - del repertorio normativo. Modifiche ulteriori sono ammesse se previste nel PI operativo, o se puntualmente indicate negli elaborati grafici e nel Repertorio normativo o a seguito di definizione di accordi ai sensi dell'art. 6 e 7 della LR 11/2004, previa approvazione di un progetto di coordinamento urbanistico ai sensi dell'art. 68 e contestuale variante al PI ai sensi dell'art. 18, comma 8 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz.

TAB "B" - DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE O INCOMPATIBILI
U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Grandi strutture di vendita e parchi commerciali; U2/3 - Depositi commerciali e commercio all'ingrosso.
U3/5 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; U3/6 - Complessi direzionali. U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc.: limitatamente ai piani interrati e terra.
U4/1 e – residence fino a 30 posti letto; U4/2 a - gli alberghi; U4/2 b - i motel; U4/2 c - i villaggi-albergo; U4/2 d - le residenze turistico-alberghiere; U4/2 e - le residenze d'epoca alberghiere U4/3 a - le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto; U4/3 b - le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali; U4/3 d - le case per ferie.
U5/1 - Artigianato produttivo e industria; U5/2 - Depositi e magazzini; U5/4 - Impianti produttivi agro-alimentari.
U6/3 – Impianti zootecnici intensivi

3. Le destinazioni d'uso ammesse e quelle regolate sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme tecniche sui fronti commerciali approvate con deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 "*Urbanistica - approvazione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attività commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici*

ed ambientali.”, riportate nell'allegato 1 del prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale.

4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali del presente capo e dell'art. 24. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.

5. I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, devono concorrere alla realizzazione del sistema comunale dei servizi per la sosta, ferma restando l'applicazione degli artt. 15,17 e 24 delle presenti norme.

6. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico identificati nelle tavole del PI, sono da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

7. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa, in conformità con la disciplina speciale regolante i fronti commerciali.

8. Le attività consolidate che assumono rilevanza di “*locali tipici e/o locali storici*”, rappresentano caratteri identitari da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico. In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

Art. 81 Obiettivi ed articolazione della città storica centrale

Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

Art. 69 Unità di intervento ed unità edilizie

1. Il PI individua:

- a) **Le Unità Edilizie di valore culturale** formate dall'edificio e/o parti di edificio con valore storico-culturale e classificate sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
 - b) **Le Unità Edilizie prive di valore culturale** formate dall'edificio e/o parti di edificio privi di valore storico culturale, e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
 - c) **Le Unità di intervento**, formate da una o più Unità Edilizie e dalle aree scoperte di pertinenza o da spazi non edificati del sistema insediativo storico. Nelle corti rurali l'Unità di intervento coincide con l'ambito della corte.
2. Gli interventi sulle singole Unità Edilizie sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
- a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla categoria dell'Unità Edilizia;
 - b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza.
3. Gli interventi sulle singole Unità Edilizie (U.E.) sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità di Intervento, con il titolo abilitativo previsto

dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sulle singole U.E. è conforme alla categoria e nei limiti degli "Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento".

4. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nell'Unità Edilizia sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.

5. Con esclusione delle Unità Edilizie classificate dal PI nelle Categorie "A1" e "A2", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 4, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità di Intervento tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe di valore dell'unità edilizia, la proposta di attribuzione di una diversa categoria.

6. In tal caso, l'analisi filologica ed il progetto di massima unitamente alla proposta di riclassificazione dei valori e delle tutele nonché della categorie sulle singole U.E. è obbligatoriamente sottoposta a procedimento di validazione preventiva ai sensi dell'art. 04 delle presenti norme.

7. Non sono ammesse, né validabili, proposte di riclassificazione della classe di valore e della relativa categoria che superino di oltre un grado quella assegnata dal PI.

8. Il rilascio del provvedimento di validazione preventiva favorevole consente di assentire, secondo quanto previsto ai precedenti commi 2, 3 e 4, interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall'analisi filologica e dal progetto di massima validati.

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

Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

Art. 79 Norme comuni sugli spazi aperti

1. In relazione agli spazi aperti del sistema insediativo storico sono individuati:

- a) corsi d'acqua
- b) emergenze vegetazionali
- c) piazza - spazi di relazione
- d) sistemazioni coerenti con il centro storico
- e) sistemazioni carenti, incoerenti o in contrasto con il centro storico.

Parchi e giardini storici (PAQUE)

2. Tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti. Vengono tutelati oltre alle emergenze vegetazionali, la giacitura, l'estensione e conformazione dei giardini. Gli interventi interni al parco/giardino sono subordinati a preventiva schedatura e individuazione planimetrica del patrimonio esistente; sono consentiti interventi di abbattimento di alberi per dimostrate ragioni fitosanitarie o di sicurezza, in tal caso gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con esemplari della medesima specie rispettando la partitura tra gli elementi. Le disposizioni valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati non indicati negli elaborati grafici il cui pregio naturalistico o valore storico siano accertati nel corso delle indagini preliminari al progetto.

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

4. Sono ammessi usi compatibili dei giardini di interesse storico e architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione. Devono essere conservati i beni di interesse storico-architettonici attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree. E' ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti. E' vietata l'alterazione dei beni storico-naturalistici presenti.

Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi

CATEGORIA A.2 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili. *Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia*

5. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

6. Relativamente alle opere esterne:

- a) non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- b) è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;

c) è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

7. Relativamente alle opere interne:

- a) sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
- b) è ammessa la conservazione ed il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- d) è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- e) per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione di quelli

originari caratterizzati da elementi decorativi di pregio (affreschi e simili).

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

8. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- e) mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;

f) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;

g) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

h) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

9. Relativamente alle opere esterne:

- a) è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive, quando sia dimostrato lo stato preesistente con saggi o con documentazione fotografica o bibliografica;
- b) dovrà anche essere rivisto, ed eventualmente modificato, il dimensionamento delle aperture commerciali esistenti al piano terra, ove queste, per essere state realizzate in epoche successive e/o recenti, risultino sensibilmente incongrue in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;
- c) è ammesso il rinnovo e il ripristino di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali

ecc.) nonché di tutti gli elementi originali, quando è dimostrata l'impossibilità del recupero;

d) è prescritta la conservazione e il rinnovo di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.; qualora venga dimostrata l'impossibilità del rinnovo è ammesso il ripristino con elementi similari per materiale, tecnica costruttiva, forma e cromia.

10. Relativamente alle opere interne:

a) sono prescritti la conservazione, il consolidamento e il rinnovo degli elementi formali strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;

b) è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; è consentito procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri;

c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione, oltre che di degrado, anche di grande deficienza statica, il cui recupero non sia possibile attraverso azioni di consolidamento e risanamento conservativo, ne è ammesso il rifacimento, previa adeguata motivazione tecnica, usando gli stessi materiali della soluzione originaria; le quote dei nuovi solai dovranno essere di norma quelle esistenti; ove siano necessarie soluzioni statiche diverse la quota di riferimento da mantenere è quella dell'asse del solaio esistente;

CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

14. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;

b) qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;

c) l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso

edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;

d) sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;

e) sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;

f) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

CATEGORIA B.2 - Edifici in contrasto con il centro storico

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

22. Demolizione senza ricostruzione. Sono fatte salve le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie "*Altre Indicazioni Progettuali*" e/o grafiche.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

23. Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa (anche ricorrendo – se previsto dal PI - a specifico accordo ex art. 6 L.R. 11/2006 per accedere al credito edilizio compensativo), ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;

b) superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;

c) rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);

d) la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);

e) le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti con le norme del PI.

f) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali

interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;

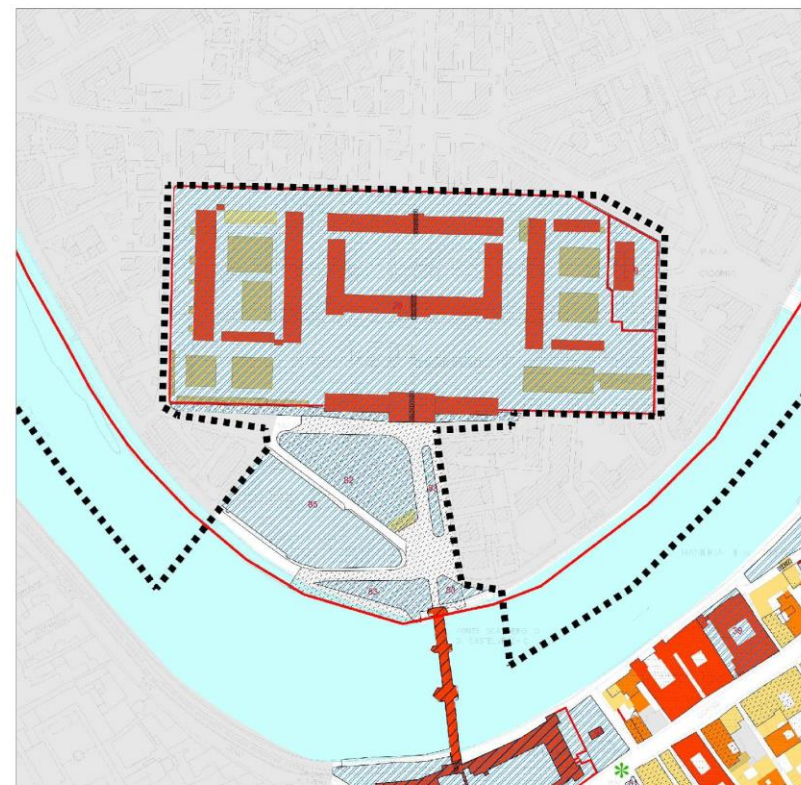
g) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

P.I. COMUNE DI VERONA (adottato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) TAV. 4A DISCIPLINA REGOLATIVA CENTRO STORICO MAGGIORE

AREA EX ARSENALE

P.I. Tavola 4a : Disposizioni per la qualità urbana

- Art. 83 - perimetro del centro storico
- Vincoli
- Art. 29 - ambito con vincolo art. 10 D.Lgs. 42 / 2004
- Art. 29 - Ambito con vincolo art. 45 D. Lgs. 42 / 2004
- Art. 79 - giardini storici - pae
- Elementi percettivo morfologici
- Art. 81 - Perimetro Unesco
- Art. 76 - edifici emergenti
- Art. 76 - edifici storici complementari
- Art. 76 - edifici in contrasto
- Art. 79 - spazi aperti ed elementi connessione
- area servizi
- Art.78 - elementi / manufatti
- muratura di recinzione caratterizzanti
- passaggi coperti



SCALA 1 : 5.000

METRI

TAVOLA 4A: DISCIPLINA REGOLATIVA CENTRO STORICO MAGGIORE – DISCIPLINA PER LA QUALITA' URBANA

Art. 83 – Città storica centrale: disciplina funzionale

Vedere riferimenti Tavola 4a: Disciplina regolativi centro storico maggiore

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

Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

Art. 79 Norme comuni sugli spazi aperti

Vedere riferimenti Tavola 4a: Disciplina regolativi centro storico maggiore

Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della città storica centrale

Vedere riferimenti Tavola 2.1: tutela del paesaggio

Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici

1. Nella scena urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- a) Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- b) Per i fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
- c) Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
- d) I fronti edilizi aperti con portature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei ai Centri Storici.

2. Per un controllo percettivo morfologico della scena urbana sono indicati nella Tavola "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia":

EDIFICI EMERGENTI

Edifici di particolare qualità architettonica:

- Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili;
- Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

EDIFICIO STORICO RILEVANTE

Edifici di particolare qualità architettonica che caratterizzano un fronte edilizio.

- Edifici d'angolo:** Edifici che si prospettano su più vie e che presentano particolari soluzioni d'angolo.
- Edifici che costituiscono un punto focale:** Edifici che posti a conclusione di viste significative, costituiscono un fondale scenografico e un punto focale nel centro storico.

EDIFICIO STORICO COMPLEMENTARE

Edifici/gruppi di edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili in contesto urbano storico.

EDIFICIO COMPLEMENTARE

Edifici/gruppi di edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e assimilabili, edifici recenti privi di valore in contesto urbano storico.

EDIFICI INCOERENTI E/O CON ELEMENTI INCOERENTI

Edifici/gruppi di edifici e manufatti, che, per le loro caratteristiche o condizioni, determinano un forte impatto negativo sul paesaggio circostante. Gli interventi consentiti dalle categorie, oltre la manutenzione straordinaria, sono condizionati al miglioramento della qualità e per quanto possibile al recupero della coerenza. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli edifici/gruppi di edifici e manufatti non indicati nella planimetria del P.I. e la cui situazione di incoerenza con l'ambiente venga accertata nel corso delle indagini preliminari agli interventi.

EDIFICI IN CONTRASTO

Edifici privi di valore, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio, volumi e/o

manufatti superfetativi con carattere accessorio (tettoie, baracche in lamiera) che

vengono ritenuti estranei alle caratteristiche dei centri storici.

Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti

Murature di recinzione caratterizzanti

4. Principali muri di cinta di immobili storici, di interesse documentario e valore prospettico, in questa categoria sono inseriti i tratti murari di datazione storica afferenti ad edifici storici, i muri che pur non essendo coevi agli edifici insistono sull'originario impianto dei muri di cinta di broli e giardini, muri che per uso dei materiali, tecnologia dei materiali o particolare coerenza con il paesaggio risultano essere di interesse documentario e prospettico.
5. Tali elementi vanno mantenuti: sono consentiti gli interventi di ripristino conservativo, per ragioni statiche o di dimostrata necessità; sono altresì consentiti interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti e la creazione di passaggi funzionali agli interventi.

Portici – Passaggi Coperti

8. Sono indicati i principali portici e/o passaggi coperti significativi all'interno dei Centri Storici da mantenere come possibili elementi di connessione.
9. I portici e le gallerie, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere pubblici o privati con vincolo di uso pubblico.