



# Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta

540 - 2 MAR. 1999

n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Presidente  
V. Presidente  
Assessori

Giancarlo	Galan
Brunc	Canella
<del>Raffaello</del>	<del>Bazzoni</del>
Sergio	Berlato
Pierluigi	Bolla
Franco	Bozzolin
Iles	Braghetto
<del>Gesare</del>	<del>Campana</del>
Gaetano	Fontana
<del>Febio</del>	<del>Geva</del>
<del>Massimo</del>	<del>Giorgetti</del>
Francesco	Piccolo
Floriano	Pra
Raffaello	Zanon
Gianfranco	Zanetti

Segretario

OGGETTO: Comune di Verona

Inclusione di più aree del territorio comunale (liberty) negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29.6.1939, n. 1497, ai sensi del punto 3 dell'art. 1.

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"Con verbale in data 27.5.1997, la Commissione Provinciale per la protezione delle bellezze naturali della Provincia di Verona di cui alla legge regionale 6.3.1984, n. 11, proponeva l'apposizione del vincolo paesaggistico all'ambito in oggetto ai sensi dell'art. 1 della L. 1497/39.

La pubblicazione prevista dalla legge citata risulta regolarmente effettuata dal 16.4.1998 al 16.7.1998 ed a seguito della stessa non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni.

In ordine alla proposta, la Direzione Urbanistica e Beni Ambientali ha redatto una relazione istruttoria parzialmente favorevole all'approvazione in quanto alcune parti sono prive di particolari aspetti paesaggistico-ambientali.

Considerato che trattasi di "bellezze d'insieme" secondo la definizione di cui all'art. 10 del R.D. 1357/40 e che il vincolo rientra pertanto nella fattispecie di cui al punto 3 del citato art. 1 della L. 1497/39."

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

## LA GIUNTA REGIONALE

- UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;
- VISTA la legge 29.6.1939, n. 1497 ed in particolare gli articoli 1, 2, 3 e 4;
- VISTO il Regio Decreto 3.6.1940, n. 1357 ed in particolare gli articoli da 1 a 10;
- VISTO il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 ed in particolare l'art. 82, come integrato dalla L. 8.8.1985, n. 431;
- VISTO l'art. 2, comma 3, della L.R. 31.10.1994, n. 63;
- VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 1164 del 7.4.1998;

DELIBERA

1) di dichiarare il notevole interesse pubblico ai sensi della L. 29.6.1939, n. 1497, di più aree del territorio comunale di Verona sulla scorta dei seguenti allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento:

A) Relazione istruttoria;

B) Verbale in data 27.5.1997 della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Verona;

C) Planimetria vincolo paesaggistico (VERONA SAN MICHELE);

D) Planimetria vincolo paesaggistico (QUENZANO);

e in conformità alla seguente descrizione:

1) BORGIO VENEZIA (A)

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Colonnello Fincato, Montorio, G.B. Cotta, Bianchini, Maestro Martino, U. Boccioni, Bianchini, Caliarì, Z. Betti, G. Barbieri, Campo Sportivo, A. Turchi, Canale, Quattro Stagioni, Fiumicello, Barana, C. Cipolla.

2) BORGIO VENEZIA (B) - (SAN MICHELE)

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Corsini, Cernisone, Monte Tesoro, Palestro, (edifici ed aree di pertinenza lato Est), Unità d'Italia, Custoza, Montebello, Pressanella, Piazza Madonna di Campagna, Via Madonna di Campagna, A. Canobbio, C. Davila, Ruberio, Della Concordia, A. Salieri, Gran Sasso, Ferrovia, Unità d'Italia, Tiberghien, Progno.

3) BORGIO TRENTO (A)

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Mameli, G. D'Annunzio, Lungadige Matteotti, Piazzale Cadorna, Viale della Repubblica, Mura Arsenale a Nord, Via Arsenale, Lungadige Cangrande, Lungadige Campagnola Lungadige Matteotti, Prato Santo, Tonale, G. Medici G. Guerzoni, Rovereto, Prato Santo, Anzani, F. Ederle, Piazza Vittorio Veneto, C. Menotti.

4) BORGIO TRENTO (B) (PINDEMONTI)

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Santini, Monte Ortigara, Mameli, Sabotino.

5) BORGIO MILANO

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Corso Milano, Colonnello Galliano, Viale Dal Cero, G.A. Dalla Bona, Canale industriale Camuzzoni, San Marco, Bravo.

6) VIA FRANCO FACCIO

Da viale Piave Via Franco Faccio fino al sottopasso di Basso Acquarindi verso ovest lungo la scarpata della ferrovia fino al sottopasso delle FF.SS. di Porta Nuova, indi viale Piave fino all'incrocio con via Faccio.

7) BORGIO ROMA

Limitatamente all'ambito compreso, da Nord verso Est, in senso orario, dalle vie: Via Tombetta, P.F. Calvi, Bolzano, Voltorno, Gorizia Centro, Pola, Aquileia, Fiume, Polveriera Vecchia, S. Giacomo, Centro, dei Grolli, Area Verde Pubblico, P. Benedetti, Medoro, Brandimarte, Fiordiligi, Scuderlando, Bassani, Boardo, Fornari, Floreste, Scuderlando, Redipuglia, Udine, Centro, Voltorno, Scuderlando, Viale dell'Agricoltura, Viale del Lavoro.

2) di stabilire inoltre che il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del Regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e dell'articolo 2 della

legge regionale 8 maggio 1989, n. 14, nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) corredato dall'estratto del verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Verona;

- 3) di stabilire infine che il Comune di Verona provvederà all'affissione del Bollettino Ufficiale della Regione Veneto contenente il presente provvedimento, all'Albo Pretorio, entro un mese dalla data della sua pubblicazione e lo terrà a disposizione degli interessati unitamente alle planimetrie della zona vincolata, in conformità dell'articolo 4 della legge 29. giugno 1939, n. 1497, dandone comunicazione a questa Regione.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato con voti unanimi e palesi.

(FIRMATO) IL SEGRETARIO  
Dott. Gianfranco Zanetti

(FIRMATO) IL PRESIDENTE  
On. Dott. Giancarlo Galan

BA43

schil273.doc



# Immobili e aree di notevole interesse pubblico

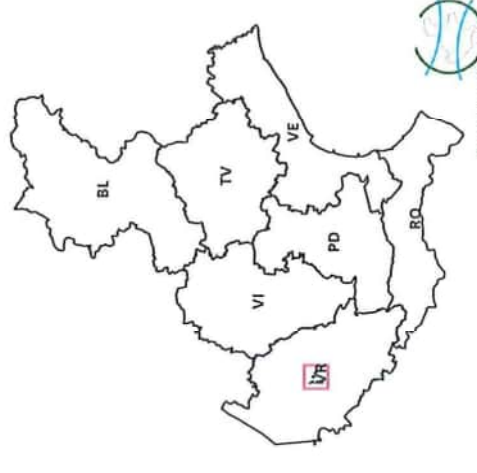
D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 - Art.136

IDENTIFICATIVO REGIONALE (ID_VINC)	CODICE MINISTERIALE (CODVIN)
<b>0230625</b>	
DENOMINAZIONE (DENOM)	
<b>PIU' AREE DEL TERRITORIO COMUNALE (LIBERTY)</b>	
DATA PROVVEDIMENTO (DATADEC)	STATO DEL VINCOLO (STATOVIN)
<b>19990302</b>	<b>Decretrato</b>
	TIPOLOGIA - LETT. ART.136, D.LGS.42/2004
	<b>c)</b>

RICONOSCIMENTO DELL'AREA  
**"Un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale"**

PROVINCIA  
**Verona**

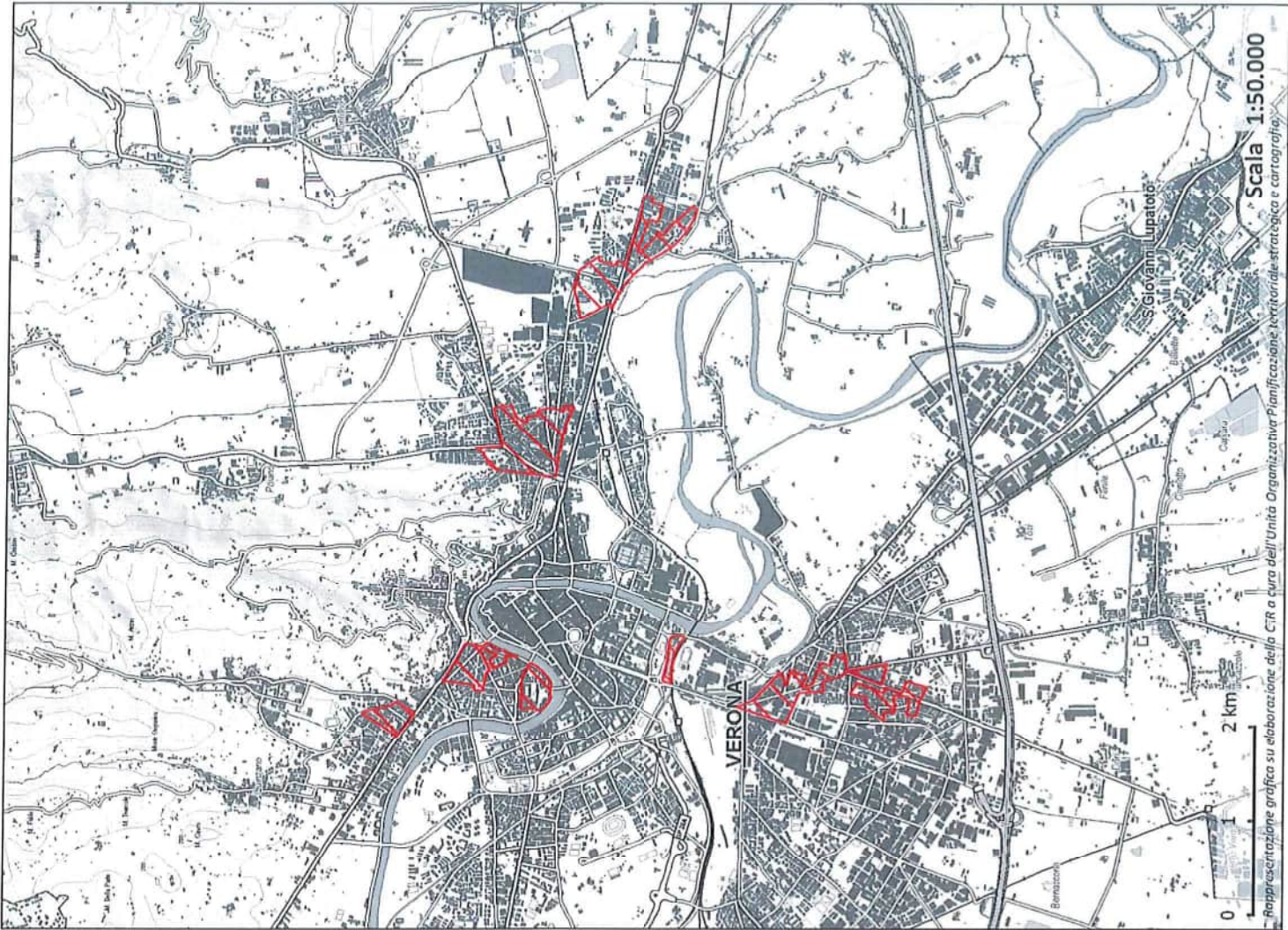
COMUNE  
**Verona**



Scala 1:50.000

0 1 2 km

Reprotezione grafica su elaborazione della C.T.R. a cura dell'Unità Organizzativa Pianificazione territoriale strategica e cartografica.



**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.



DA

Scheda **B** *1991*  
 Provincia di : Verona  
 Comune di : Verona

Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali  
 Frazione S. MICHELE isolato 10 Via/Strada UNITA' D'ITALIA  
 Scheda unità edilizia (codice) 00-19 N. \_\_\_\_\_ Maccale MD 217 - FG 229

Edificio Individuato ai sensi:  
 L. 1089/39   
 L. 1497/39   
 L.R. 24/85   
 Altro \_\_\_\_\_

Classificazione storica  
 Centro storico   
 Centro storico minore   
 Nucleo rurale storico   
 Altro \_\_\_\_\_

Tipologia  
 Isolato   
 In linea o pseudolinea   
 A corte   
 A schiera   
 Edilizia specialistica   
 (scuole, caseggiati, chiese)

Proprietà:  
 Pubblica   
 Religiosa   
 Privata   
 Militare   
 Altro \_\_\_\_\_

Contesto ambientale

	fac.	mat.	alt.
Affaccio suolo pub.	<input checked="" type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/> 2	
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 2		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 3		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 4		
Scoperto interno			
Scoperto esterno	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5	
Scoperto a dest. Agr.			
Recinzione			
Altro _____			

Elementi caratterizzanti

	fac.	materiali	colore
Logge	<input type="checkbox"/>		
Balconi	<input type="checkbox"/>		
Portici	<input type="checkbox"/>		
Bellatori	<input type="checkbox"/>		
Paramenti	<input type="checkbox"/>		
Comici	<input checked="" type="checkbox"/>	12/14	2/5
Basamenti	<input checked="" type="checkbox"/>	12/14	2/5
Chius. est. P.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	7	1
Chius. est. str. P.	<input checked="" type="checkbox"/>	5	10
Altro _____			

Epoca impianto: Anno   presente cat:  
 cat. Napoleonico   
 cat. Austriaco   
 cat. Aust. - Ital.   
 cat. Attuale   
 Interventi successivi: (solo se accertato da documentazione)  
 Anno    
 anni bellici   
 ristrutturazioni   
 restauri   
 superretazioni recenti

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali	Strutture oriz. e di tetto	Manti di copertura	Stato di conservazione	Stato di cond. compless.
Muratura tufacea <input type="checkbox"/>	Ferro <input type="checkbox"/>	Coppi <input checked="" type="checkbox"/>	buono <input type="checkbox"/>	buono <input type="checkbox"/>
Cotto <input type="checkbox"/>	C.A. <input type="checkbox"/>	Tegole <input type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>
Clotolo di fiume <input type="checkbox"/>	Latero Cem. <input checked="" type="checkbox"/>	Lamiera <input type="checkbox"/>	cattiva <input checked="" type="checkbox"/>	cattiva <input type="checkbox"/>
Altro _____ <input checked="" type="checkbox"/>	Legno <input type="checkbox"/>	Altro _____ <input type="checkbox"/>		
buono <input type="checkbox"/>	buono <input type="checkbox"/>	buono <input type="checkbox"/>		
mediocre <input type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>		
cattivo <input checked="" type="checkbox"/>	cattiva <input type="checkbox"/>	cattiva <input type="checkbox"/>		

Dati metrici  
 h. mt. 8,20 volume mc 630 superf. mq 77 aree di pert. mq 23



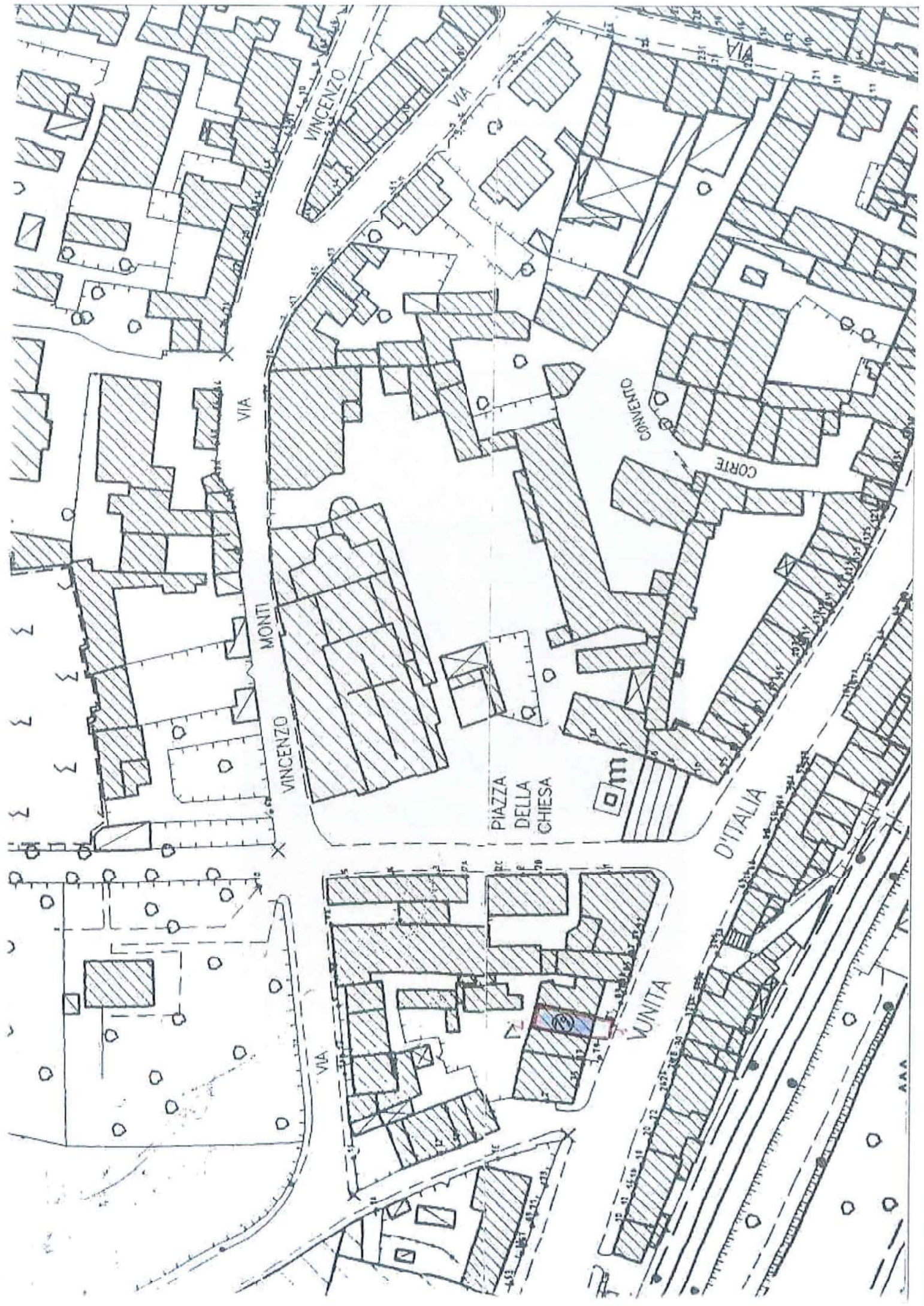






Foto 2



## **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, nella Tavola "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia" sono indicati i seguenti elementi:

**EDIFICIO EMERGENTE**  
Edifici di particolare qualità architettonica:

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

**EDIFICIO STORICO RILEVANTE**  
Edifici di particolare qualità architettonica che caratterizzano un fronte edilizio.

  - a. **Edifici d'angolo**: Edifici che si prospettano su più vie e che presentano particolari soluzioni d'angolo.
  - b. **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.

**EDIFICIO IN CONTRASTO**  
Edificio privo di valore, avulso dal contesto e non integrato nel tessuto edilizio, volumi e/o manufatti superlativi con carattere accessorio (tettoie, baracche in lamiera) che vengono ritenuti estranei alle caratteristiche dei centri storici.
3. Ai fini del controllo percettivo degli elementi il PI individua :
  - a) **Coni visuali su contesti di pregio e/o coerenti**: sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione positiva. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da mantenere.
  - b) **Coni visuali su contesti incoerenti e/o in contrasto** sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione negativa. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da migliorare complessivamente.
4. Rispetto al contesto percettivo, la progettazione degli interventi dovrà seguire i seguenti criteri:
  - a) Le emergenze morfologico/naturalistiche devono essere salvaguardate e valorizzate in



#### **Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi**

1. Per gli spazi scoperti interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti, ad esclusione degli edifici che ricadono all'interno del "Contesto di altissima tutela" e del "Contesto di rilevante tutela", sono ammessi, in diretta attuazione del PI, **ampliamenti** di edifici residenziali legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di adozione del primo PI, con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1, A2, A3, A4:
  - a) **ABROGATO**
  - b) per una sola volta per unità residenziale (o relativa pertinenza) e comunque entro il limite massimo complessivo - per Unità Edilizia - del 20% della superficie utile lorda (SUL) e del 20% del volume, legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di adozione del primo PI;
  - c) previa analisi filologica estesa all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;
  - d) l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza e rispettare tutti gli altri limiti anche in rapporto alle distanze ed altezze definiti al successivo comma 6
  - e) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. **ABROGATO**
4. **ABROGATO**
5. Ai fini dell'applicabilità di norme speciali che prevedano interventi di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici comunali (quali ad esempio la LRV 14/2009), si specifica che, visti gli interventi previsti per le singole categorie dall'art.70 e visto quanto prescritto dal comma 1 del presente articolo, tali ampliamenti sono ammissibili esclusivamente su edifici appartenenti alle categorie di intervento A5, B1 e B2.
6. gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) **Gli ampliamenti** di cui al comma 2. e gli ampliamenti di edifici esistenti di categoria A5, B1 e B2 derivanti da accorpamenti degli edifici con categoria B1 e B2, devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente e, complessivamente, non devono prevalere sul volume e sulla SUL dello stesso. In ogni caso gli ampliamenti non devono comportare una modifica della tipologia edilizia e della morfologia compositiva del tessuto edilizio esistente con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi, agli allineamenti sul fronte stradale ed agli accessi sulla viabilità pubblica.
  - b) **Distanze tra fabbricati e da confini:** si applica la disciplina generale prevista dall' art. 9.
  - c) **Altezze degli edifici:** per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti (intesi come confinanti oppure presenti in un cerchio di raggio massimo di 80 m attorno all'edificio in questione) di carattere storico-artistico vincolati ai sensi dell'art. 29. Qualora il fabbricato da sopraelevare fosse già più alto di tali fabbricati non è ammessa la sopraelevazione. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza di tali fabbricati.
  - d) **ABROGATO**
7. **Aumento della SUL e frazionamento di unità immobiliari esistenti:** è ammesso il frazionamento di unità immobiliari esistenti, l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi contenuta nel regolamento edilizio. In ogni caso gli interventi edilizi necessari per tali trasformazioni non devono comportare la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie; in particolare, l'inserimento dei soppalchi è ammesso, previa validazione, solo nel caso in cui non comprometta il valore storico architettonico dell'edificio e qualora venga effettuato con tecniche costruttive e materiali che rendano comunque l'inserimento reversibile.
8. Fatti salvi gli interventi su edifici di categoria A1, A2, A3, A4, e nel caso di cambi d'uso funzionali (CUF) con superfici inferiori legittimamente esistenti alla data del 08/09/2011 di



### **Art. 85 – Centri storici minori: disciplina funzionale**

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione residenziale.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, vige la seguente disciplina funzionale:
  - a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/3; UT3/2,; UT5;
  - b) Usi regolati: UT2/1 – UT 3/1: negli edifici di categoria “A1” – “A2” – “A3” sono ammessi al piano interrato, terreno e primo; negli altri piani tali cambi d'uso sono subordinati a validazione dirigenziale di verifica del rispetto dei valori di tutela della categoria di appartenenza dell'immobile.
3. Per gli immobili classificati “aree a servizi” dalla tav. 4A e 4B- *Disposizioni per la qualità urbana*, si applica la disciplina della Parte Seconda, Titolo Terzo - *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* - delle presenti norme in quanto compatibile con la disciplina speciale della città storica e delle sue componenti. Per tali immobili esistenti di proprietà privata, qualora non abbiano concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI e salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, è sempre ammesso il cambio d'uso in applicazione dei precedenti commi 1 e 2. In caso di dismissione della funzione esistente alla data di adozione del primo PI, sugli immobili esistenti di proprietà privata che hanno concorso al dimensionamento della dotazione di servizi del PI, il cambio di destinazione d'uso verso una categoria urbanistica diversa dai servizi è subordinato alla approvazione di una variante al PI, anche mediante piano integrato, ed al pagamento del contributo di cui all'art. 157. La modifica della tipologia di servizio è subordinata a convenzionamento con il comune con la procedura prevista dall'art. 117.