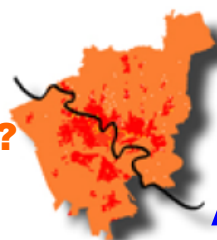




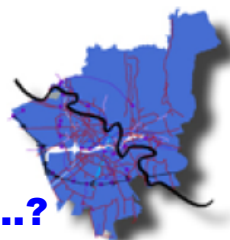
OSSERVAZIONI al... PIANO di ASSETTO del TERRITORIO di VERONA

Musica...?

Immagine...?



Arte ...?



... o una ex Cava...?



dal **FORTE** al... **Fare ARTE**

dal Museo... alla produzione di: Musica, Immagini e Arte... fino al Parco a Tema...

- Museo della Musica
- Parco dell'Immagine
- Museo Arti Visive Applicate
- Centro Commerciale
- Studi Televisivi
- Studi Cinematografici
- Aree per Realtà Virtuale
- Teatro coperto 2.000 p.
- Teatro coperto 4.000 p.
- Arena coperta 16.000 p.
- Teatro all'aperto 8.000 p.
- Teatro all'aperto 40/50.000 p.
- Laboratori e Ateliers
- Parco delle Scenografie
- Campus per Studenti
- Scuole e Master Universitari
- Residence e Hotel
- Monorotaia interna
- Parcheggi per 15.000 auto

CITTA' **M.I.A.** CITTA'

La Città della **Musica**, dell'**Immagine** e dell'**Arte** ... a VERONA

UN ESEMPIO DI UN PARCO A TEMA

www.futuroscopa.com

MEDISCAR Consulting & Design
di Beniamino Sandrini
Via del Fante 21 - Canale di Stom - VR
Cell. 348.521.45.05 - sandrini@mediscar.it

Assistenza Tecnica dello: Studio Ing. B. Cazzador
Elaborazione Grafica e Modelli in 3D in collaborazione con:
Cooperativa di Promozione Sociale L'Arte: Matteo Appunite

Premessa:

Il sottoscritto, **ha ideato** una proposta del **Parco a Tema** denominato: “**CITTA M.I.A.**”. Con le seguenti Osservazioni al P.A.T. si vuole proporre la modifica di destinazione di zona di alcune aree del P.A.T al fine di poter **dare avvio** (se le proposte fossero approvate) alla progettazione preliminare finalizzata alla **realizzazione del Parco a Tema della “Città della Musica”** di Verona, denominato: “**CITTA M.I.A.**”

A supporto delle “**Osservazioni al P.A.T.**”, è necessario “**estrapolare**” (da alcuni documenti della Delibera di adozione del PAT) una **serie di paragrafi** che formando la premessa alla “Osservazione”, illustrano dei “concetti” che potrebbero avere attinenze e/o collegamenti con la **proposta del Parco a Tema** denominato “**CITTA M.I.A.**”

ESTRATTO DALLA **RELAZIONE GENERALE** DEL P.A.T. DI VERONA

Pagina 4 della Relazione Generale del PAT di Verona

Verona è una delle **Aree metropolitane del Nord**, fondamentale per la **sua collocazione** e per i suoi caratteri **storici, economici, culturali** e territoriali. A tal fine le politiche territoriali debbono essere concertate in primo luogo con i Comuni (della corona, ma non solo) che fanno riferimento alla polarità urbana veronese Il **sistema urbano metropolitano** presiede alla **impostazione delle politiche di sviluppo** e risulta **strategico** per l'intera comunità regionale. L'**Area Metropolitana Veronese** può trovare una **eccezionale prospettiva di sviluppo** nel collegamento con le città contermini (Brescia, Trento, Vicenza e Mantova), consentendo alla **città e all'area metropolitana di svolgere il ruolo di tramite** con le altre regioni italiane e di “**Porta**” per l'**Europa che le è proprio**.

Pagina 5 della Relazione Generale del PAT di Verona

Razionalizzare ed incentivare l'insediamento di **nuove attività produttive tecnologicamente avanzate** e di un più **complesso sistema di attività terziarie** favorendone l'integrazione e la competitività, nella consapevolezza che tale obiettivo è raggiungibile solo adottando una **scala di tipo metropolitano**, e non semplicemente comunale;... Ammodernare il sistema delle **grandi reti stradali, ferroviarie** e delle infrastrutture civili con particolare riguardo al ruolo di Verona quale centro di servizi e di **marketing urbano a scala europea**.

Pagina 7 della Relazione Generale del PAT di Verona

Un centro storico ancora pienamente vitale, soprattutto di servizi alle persone, di “terziario per il secondario”, di sedi direzionali della finanza, **della fruizione culturale**, di commercio e artigianato selezionato, **di nuovi mestieri ad elevato contenuto di design e tecnologie**; una parte importante del centro, ma anche alcune **aree metropolitane a sud**, sono destinate all'Università ed alle installazioni per la ricerca, **all'offerta museale e ricreativa ed a grandi parchi urbani**; alcuni quartieri hanno raggiunto un buon mix socio-demografico che ha evitato la formazione di ghetti; il **sistema scolastico e formativo** ha fruito di forti investimenti di riqualificazione;

Pagina 7 - 8 della Relazione Generale del PAT di Verona

Un **sistema integrato di valori culturali**, che va da Trento a Mantova e da Brescia a Vicenza, facendo perno su Verona e includendo alcune aree di pregio prossime alla città, da Sommacampagna a Villafranca a S. Martino, che ospiteranno **sistemi ambientali e culturali diffusi**; l'intero **sistema culturale, museale e ricreativo** sarà **pensato, progettato e gestito in modi integrati** fino a rappresentare un unico “**percorso**” intercittà; esso avrà raggiunto dimensioni paragonabili al polo veneziano e avrà una **forza di attrazione per l'intera regione**; a questo scopo saranno ripensati i **sistemi di incoming** (di trasporto da, per e all'interno della città), a partire dal sistema ferroviario – che garantirà un uso permanente ed integrato del nuovo sistema – e da quello aeroportuale, **correggendo in modo radicale la stagionalità dei flussi turistici**; l'intero **sistema della ricettività alberghiera** sarà **riqualificato**;

Pagina 8 della Relazione Generale del PAT di Verona

In poche città del nostro paese e d'Europa ogni epoca ha consegnato ai posteri **monumenti così diversi e a un tempo preziosi** come se ogni generazione avesse voluto lasciare alle future un segno della peculiarità di ogni pezzo di storia della città. Grazie a queste risorse, Verona, è una **città turistica** fra le prime in Italia e per quanto possibile, proprio per questa sua natura, andranno **potenziati gli spazi per un turismo** che sappia **vivere la città**.

Pagina 14 della Relazione Generale del PAT di Verona

2.7 - Sistema delle Fortificazioni - Adozione di un **progetto speciale per il recupero e la valorizzazione delle fortificazioni** da inserire in un disegno di rete, **fruitiva** ed ecologica.

Pagina 22 della Relazione Generale del PAT di Verona

Il tracciamento dei limiti urbani, e in continuità con essi, permette di individuare una **cintura verde** che avvolge la città, una **specie di nuova “murazione urbana”**, costituita da uno spazio continuo, una **fascia di ammortizzazione tra l'urbano e il rurale**, nel quale potrebbero trovare posto delle **forestazioni urbane** aventi funzione di **mitizzazione tra il costruito e la campagna** e nello stesso tempo realizzare un **elemento di separazione**. Questa fascia potrà essere attraversata da **percorsi ciclabili e pedonali** tali da costituire un sistema che connetta i quartieri con le aree rurali e i grandi parchi urbani dell'Adige, della Spianà e delle **Mura Magistrali**. Partendo da ovest il limite si dispiega lungo il **tracciato della futura tangenziale ovest**, racchiudendo il quartiere di S. Massimo, fino alla strada Gardesana da qui va a collegarsi alla linea ferroviaria per il Brennero **delimitando i quartieri di Croce Bianca, B.go Nuovo e Chievo**. Lungo questo tratto è prevista la prima fascia di **cintura verde di protezione**.

3.4.5 – Gli interventi di trasformazione della città - Fanno parte di questi interventi tutti gli ambiti individuati nella tav 4 come: di **riqualificazione e riconversione**; di **ristrutturazione** e **quelli destinati a “programmi complessi”**. Sono tre categorie che si differenzieranno tra di loro per le **dimensioni, le modalità di attuazione e gli attori proponenti**. Dal punto di vista urbanistico invece sono tutti **volti alle rifunzionalizzazione di parti di città esistente attraverso operazioni di totale riprogettazione morfologica e tipologica**. Inoltre per la loro collocazione sono accomunate dall'alto carattere di urbanità privilegiando quindi insediamenti aventi destinazioni miste nei quali la residenza, che sarà l'elemento funzionale di connessione, **si alternerà al commercio, al terziario e al direzionale**. Le analisi condotte hanno peraltro confermato le potenzialità delle aree sia in **termini urbanistici che economico-finanziari**.

Infine le **zone agricole di ammortizzazione e transizione**. Costituiscono una fascia del territorio rurale posta lungo il **perimetro della città in trasformazione, a ridosso dell'ambito urbano**, e disegnano una sorta di cintura verde attorno alla città. Sono aree particolarmente delicate perché si trovano a **cavallo tra la città e la campagna** e per questo motivo **altamente vulnerabili** in quanto sottoposte a **tensioni fondiarie** che possono originare **trasformazioni improprie**. Esse assumono inoltre una importante **valenza progettuale** sia nella **ricomposizione** del paesaggio rurale che **nell'operazione di ridisegno dei limiti dell'ambito urbano**. Vanno a formare un cuscinetto verde che rappresenta il momento di **distacco, di filtro, tra la città e la campagna**, indispensabile per riproporre o ricostruire il limite tra l'elemento antropico e la natura. La grande delicatezza e vulnerabilità di queste aree va tutelata con misure che ne salvaguardino l'integrità e dove essa è compromessa **vadano a rimuovere gli elementi di degrado e di incongruità**.

5. PEREQUAZIONE URBANISTICA - La **nuova legge urbanistica del Veneto** ha sancito l'introduzione come strumento di gestione urbanistica il **modello perequativo** e la **negoiazione-concertazione con i privati**. Molte leggi regionali lo prevedono e lo applicano da tempo tanto che lo stesso può considerarsi ampiamente approfondito ed affinato sia sul piano concettuale che su quello della **prassi operativa**.

5.1.3 - Piani urbanistici attuativi - Gli ambiti territoriali assoggettati a **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** costituiscono **ambiti naturali di perequazione urbanistica** ai sensi della legislazione vigente. Ai fini delle **regole della perequazione urbanistica**, gli ambiti territoriali assoggettati a Piano urbanistico attuativo potranno **comprendere aree anche distinte e non contigue ma collegate funzionalmente e idonee**, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi, a scala territoriale. Nel caso che nell'ambito territoriale assoggettato a **Piano urbanistico attuativo** non siano specificamente individuate aree per le dotazioni territoriali di servizi, o nel caso tali aree risultino insufficienti, **il fabbisogno di aree per le dotazioni territoriali di servizi potrà essere soddisfatto in compensazione anche attraverso la cessione o il vincolo di destinazione di uso pubblico di aree esterne al Piano urbanistico attuativo** almeno di eguale valore o, quando ricorrano le condizioni previste dalle disposizioni legislative vigenti e il Piano degli Interventi lo prevede, attraverso la monetizzazione.

Il Parco a Tema: CITTA' M.I.A. (come si evidenzierà nel seguito) è stato ipotizzato per essere realizzato, per la maggior parte in una Zona Urbanistica (definita oggi dal P.A.T.) quale essere **fascia di ammortizzazione** tra l'urbano e il verde della campagna. L'area interessata dalla proposta del **Parco a Tema: CITTA' M.I.A.** comprende altresì anche il **Forte Austriaco** detto “**di Lugagnano**” ubicato in prossimità del centro abitato di San Massimo e il perimetro del Parco a Tema, così proposto, poi va ad interessare anche una parte dell'ex **Cava Speciale**. Un **ambito territoriale** caratterizzato dalla presenza di **cave di ghiaia dimesse** e/o ancora in fase di “coltivazione”.

Delle aree, oggi definite nel PAT, come aree **degradatae**, che potrebbero essere trasformate e diventare, anche mediante un “**progetto di recupero e di riqualificazione**”, il **sito ideale**, per poter realizzare un **Parco Tematico**.

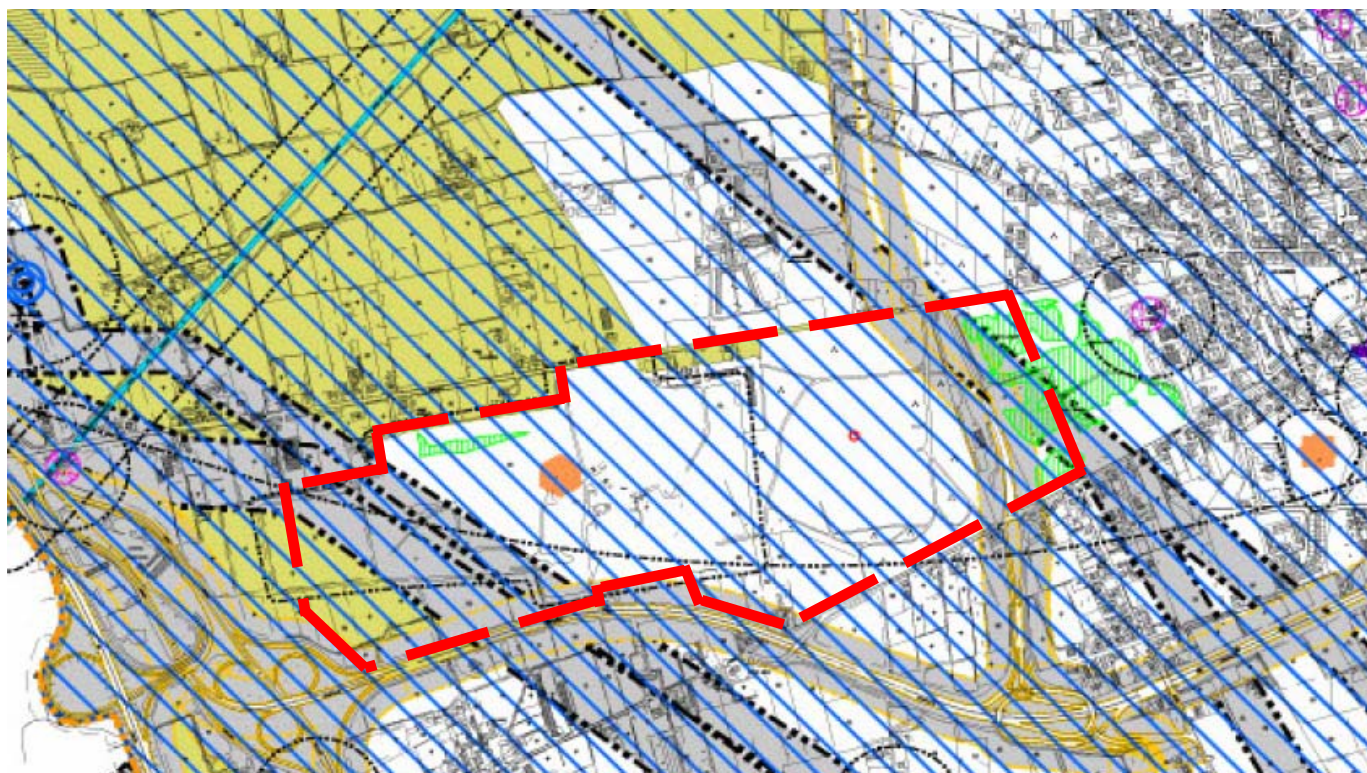
In base alle norme del PAT, l'effettiva realizzazione del **Parco a Tema: CITTA' M.I.A.**, potrebbe essere realizzata con un **Piano Urbanistico Attuativo** all'interno di un'area di “**programmazione complessa**”, utilizzando come strumento, la **perequazione urbanistica** e la conseguente **negoiazione-concertazione tra pubblico e privato**.

In questo contesto si propone la realizzazione del Parco a Tema: CITTA M.I.A.

L'area **proposta** per il **Parco a Tema: CITTA' M.I.A.** realizzabile con la **Perequazione Urbanistica** (art. 43 Norme PAT) è, oggi, definita **area agricola degradata da riqualificare** (art. 63 Norme PAT) inserita nel contesto della **aree agricole di ammortizzazione e di transizione prospicienti l'edificato** (art. 62 Norme PAT) attraversata dalla **nuova Linea Ferroviaria del Brennero** (art. 65 Norme PAT) e interessata anche da nuove infrastrutture della **grande viabilità** (art. 67 Norme PAT), è un'area adiacente ad un **contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi [ex Seminario]** (art. 55 Norme PAT) contigua e interessante un'area **destinata a verde urbano** (art. 59 Norme PAT) prossima all'abitato di **San Massimo** è poi caratterizzata, all'interno di questo comparto e di questo perimetro proposto, dalla presenza di un **Forte Austriaco** (art. 35 Norme PAT).

Nel seguito si evidenzia il “perimetro del Parco a Tema” e di come questo, è inserito sulle Mappe del P.A.T.

1° CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



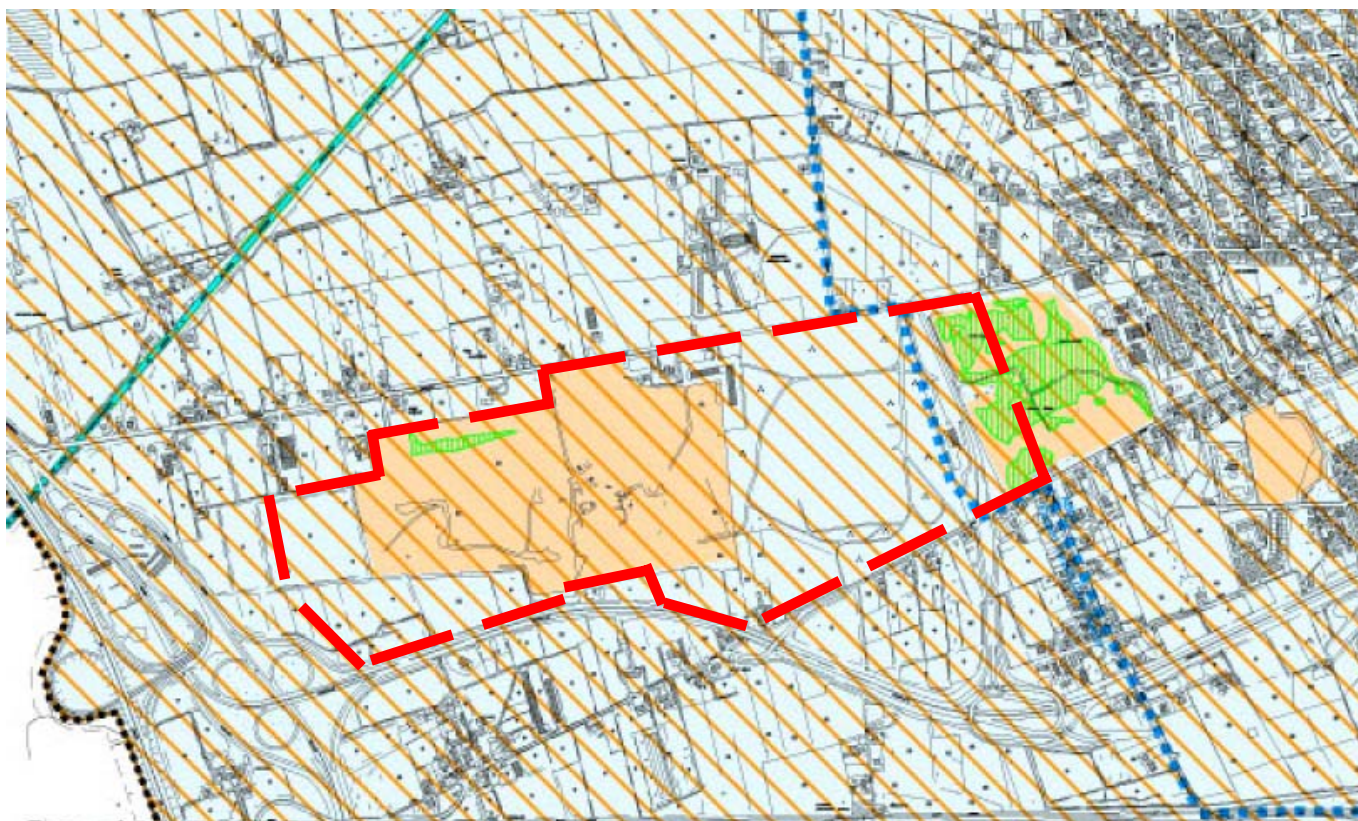
L'area contornata in colore rosso e tratteggiata rappresenta il "perimetro" del Parco a Tema: CITTA' M.I.A.

2° CARTA DELLE INVARIANTI



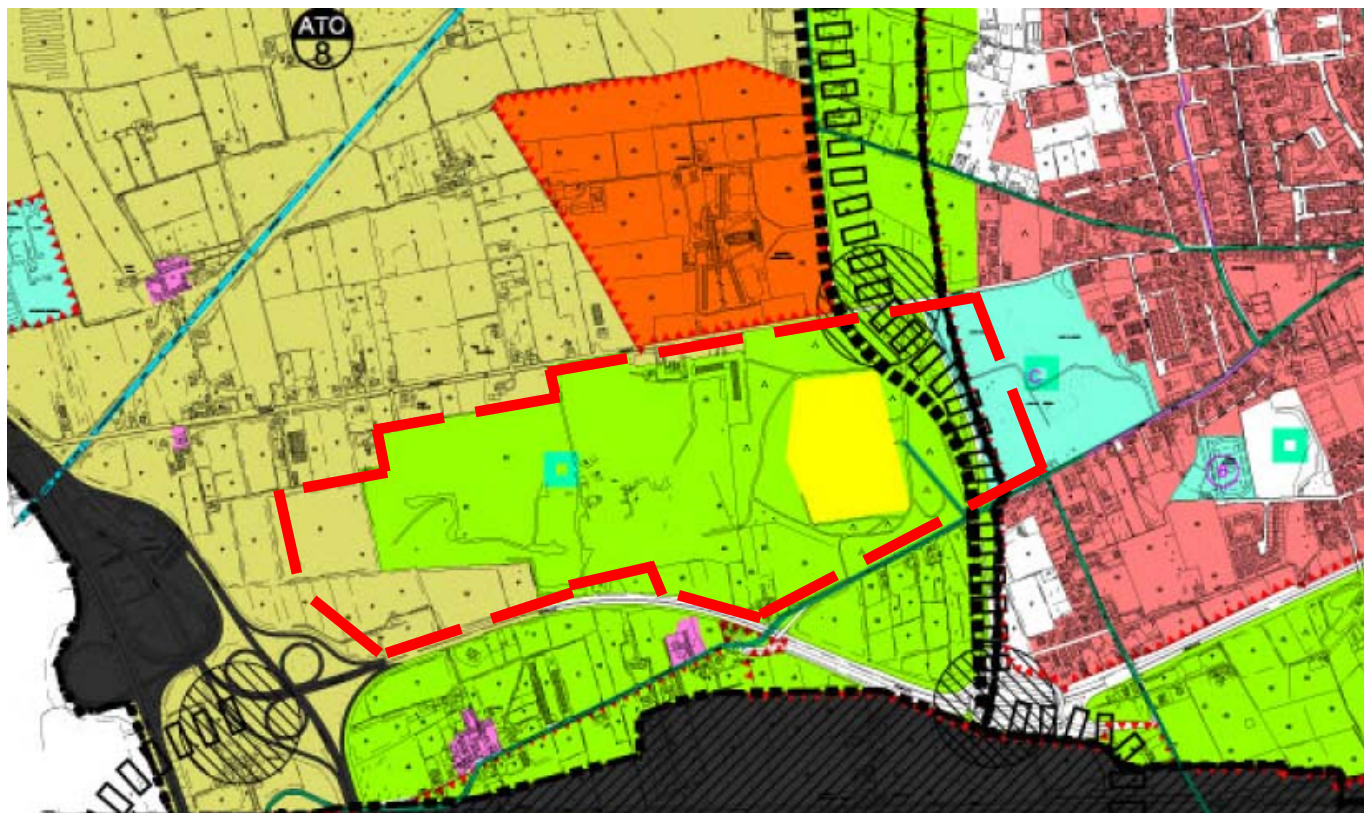
L'area contornata in colore rosso e tratteggiata rappresenta il "perimetro" del Parco a Tema: CITTA' M.I.A.

3° CARTA DELLE FRAGILITA'



L'area contornata in colore rosso e tratteggiata rappresenta il "perimetro" del Parco a Tema: CITTA' M.I.A.

4° CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



L'area contornata in colore rosso e tratteggiata rappresenta il "perimetro" del Parco a Tema: CITTA' M.I.A.

CONCLUSIONI ALLE OSSERVAZIONI AL P.A.T. DI VERONA

Al fine di poter dare effettiva attuazione alla realizzazione del **Parco a Tema**, denominato “**CITTA M.I.A.**” con la presente Osservazione al PAT, si propone che le aree **ricomprese nel perimetro identificato linea tratteggiata con colore rosso** (come indicato nelle precedenti quattro planimetrie) detta area, così ricompresa e identificata, venga destinata nel PAT di Verona secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.A.T., di cui all’**art. 55 – “Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”**, come da testo sotto riportato.

Pagina 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT di Verona

CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI
PROGRAMMI COMPLESSI - art. 55



55. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004 - **Rif. P.A.Q.E.:** art.- **Rif.:** Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico

55.01 Tali contesti comprendono l’area dell’Ex Scalo Ferroviario, le aree industriali comprese tra la ferrovia e il Lungadige Galtarossa, le aree dell’ex Mercato Ortofrutticolo, dei Magazzini Generali e le aree limitrofe comprese nel P.R.U.S.S.T., l’area dell’ex caserma Passalacqua, le aree dello Stadio e **del Seminario** ed infine il compendio Cartiera di Cà di David.

55.02 Essi corrispondono ad **ambiti territoriali entro i quali le trasformazioni edilizio urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree**, sia dal punto di vista **degli usi** che dal punto di vista del **sistema insediativo**, ferme restando le necessità di conservazione e ristrutturazione di edifici o complessi di edifici ritenuti significativi dei **caratteri storico documentativi del luogo** e/o di **edifici vincolati a norma di legge**.

DIRETTIVE

55.03 Il P.I. per le singole aree dovrà precisare:

a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d’intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;

b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all’interno di ogni singola A.T.O.

c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell’attuazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

55.04 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la **predisposizione di Piani urbanistici attuativi** di cui all’art. 19 della L.R. 11/2004, **anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione** di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall’art. 26 della legge medesima.

55.05 **Le aree di cui al presente articolo**, qualora non già precedentemente pianificate con PUA, **sono soggette a perequazione urbanistica.**

55.06 Nelle more dell’ approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono ed a P.U.A., nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, DPR 380/2001 e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente.

55.07 Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, relativamente ai compendi ex Magazzini Generali ed Ex Mercato Ortofrutticolo continuano ad applicarsi la variante 210 al P.R.G. e gli strumenti urbanistici attuativi approvati.

Con l’accoglimento favorevole della proposta di modifica delle Norme di Attuazione del P.A.T. e della zonizzazione delle aree sopra perimetrate e come qui indicato, potrebbe essere pertanto possibile la **realizzazione del Parco a Tema**, denominato **CITTA’ M.I.A.** come questo è stato sinteticamente illustrato e descritto come nell’allegato alla presente **Osservazione al P.A.T.** del Comune di Verona.

Verona, Giugno 2006

MEDISTAR Consulting & Design

Beniamino Sandrini