

LaboratoriHub

28/10/2020

**GIULIO SATURNI**

urbanista



**COCAI**

## **LR 14/2017**

Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

- **Riqualificazione edilizia e ambientale**
- **Riqualificazione urbanistica**
- **Rigenerazione urbana sostenibile**
- **Riuso temporaneo**

# LR 14/2017

## Riqualificazione edilizia e ambientale (art. 5)

INTERVENTI PREVISTI	<ul style="list-style-type: none"><li>• demolizione integrale</li><li>• recupero</li></ul>
STRUMENTI	Fermo restando il rispetto del dimensionamento del PAT, il PI definisce le misure e gli interventi
INCENTIVI	<ul style="list-style-type: none"><li>• riconoscimento di crediti edilizi</li><li>• premialità in termini volumetrici o di superficie</li><li>• riduzione del contributo di costruzione</li></ul>
FONDO REGIONALE	finanziamento di interventi di demolizione nella misura massima del 50% delle spese

# LR 14/2017

## Riqualificazione urbanistica (art. 6)

INTERVENTI PREVISTI	Interventi di recupero in ambiti degradati
STRUMENTI	Fermo restando il rispetto del dimensionamento del PAT, il PI individua gli ambiti urbani degradati da riqualificare e li disciplina con apposita scheda
INCENTIVI	<ul style="list-style-type: none"><li>• riconoscimento di crediti edilizi</li><li>• premialità in termini volumetrici o di superficie</li><li>• riduzione del contributo di costruzione</li></ul>
FONDO REGIONALE	-

# LR 14/2017

## Rigenerazione urbana sostenibile (art. 7)

<p>INTERVENTI PREVISTI</p>	<p>sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale, pluralità di funzioni e qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici.</p>
<p>STRUMENTI</p>	<p>a) il PAT individua gli ambiti urbani di rigenerazione urbana sostenibile; b) il PI, con apposita scheda, individua il perimetro dell'ambito dando gli indirizzi per la sua attuazione. Sono conclusi mediante Accordi di programma in quanto di interesse regionale</p>

# LR 14/2017

## Rigenerazione urbana sostenibile (art. 7)

INCENTIVI	<ul style="list-style-type: none"><li>• riconoscimento di crediti edilizi;</li><li>• deroghe allo strumento urbanistico generale (PAT, PI), fermo restando il dimensionamento del PAT;</li><li>• riduzione del contributo di costruzione</li></ul>
FONDO REGIONALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• rimborso delle spese di progettazione</li><li>• finanziamento delle spese per la redazione di studi di fattibilità</li></ul>

# LR 14/2017

## Riuso temporaneo (art. 8)

INTERVENTI PREVISTI	consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricolo, con esclusione di ogni uso ricettivo
STRUMENTI	sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio comunale
FONDO REGIONALE	-

# LR 14/2017

## Riuso temporaneo (art. 8)

<p>CONDIZIONI</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- rispetto delle normative in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico</li><li>- l'uso è concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due</li><li>- devono essere garantite le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso, con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi</li></ul>
-------------------	--



LaboratoriHub  
28/10/2020

**MICHELE DE MORI**  
architetto



# COMUNE DI VERONA

LE 8 CIRCOSCRIZIONI

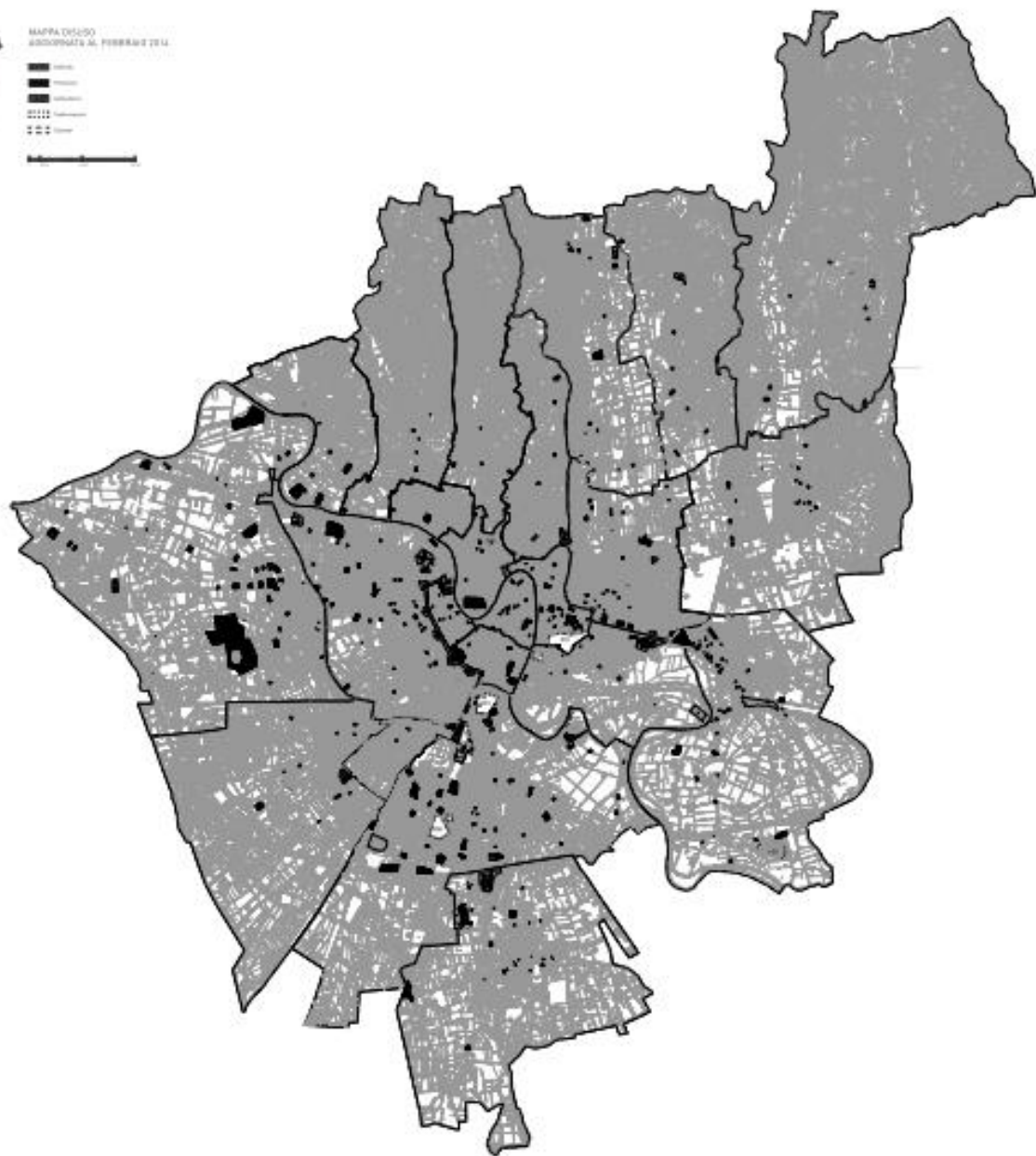
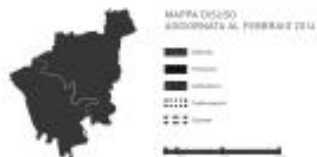


555  
MUNICIPIO AUTONOMO

Superficie: 17.828,36 ha  
Abitanti: 264.238

L'analisi del tessuto edilizio e urbanistico rilevato sul terreno comunale porta ad alcune considerazioni di carattere generale che possono essere sintetizzate come follows: l'assetto urbanistico in atto in tutta città che presuppone un'assetto urbanistico serio, numerosi edifici monumentali, di cui molti adibiti a case popolari, alcuni principalmente all'interno della città antica e realizzati per lo più tra la fine del sec. XII e l'inizio del sec. XVI, oggi in attesa di una serie di interventi di recupero e adeguamento adeguate per le esigenze economiche necessarie per il loro recupero, la situazione è ben visibile nel quartiere di San Michele Extra, le parti della Circoscrizione Testa ed in parte dell'ottava, poiché per via di questo tra il mondo agricolo e la città in continuo sviluppo, sempre in un'ottica urbanistica e di sviluppo di un nuovo sistema di aiuto con la costruzione di nuovi nuclei e particolare nelle parti della Circoscrizione Testa e Sestima, così, con i posti di edifici di qualità, qualità architettonica, i cui caratteri sono poco toccati da un'industria edilizia degradata sul terreno urbano circostante.

Di più grande importanza ad essere menzionata è la situazione della distruzione delle aree verdi. Proprio per il suo passato come piccola città logistica e difensiva, la città di Verona ha ereditato duecento strutture, tra caserme e fortificazioni, che oggi fanno parte del suo patrimonio urbano. Un tema che da decenni accompagna, in alcune forme, le riflessioni della città. I numerosi focoli, di cui sono ancora presenti, ad un modo urbano, permettono di capire l'importanza del territorio urbano e potrebbero rappresentare un'importante risorsa se si riuscisse a strutturare una rete di funzioni e una maggior integrazione con la città stessa. Similmente anche il sistema delle mura, che circonda la città antica, oggi si presenta sostanzialmente privo di un percorso di collegamento che ne permetta la fruizione in modo completo. Purtroppo la difficoltà legata al passaggio, tutt'ora in corso, delle proprietà del sistema di Comune rendono più complicato il recupero di molte strutture. Di interesse anche il fenomeno della distruzione industriale che si presenta anch'esso diffuso su l'intero comune ricorrendo alla realizzazione di nuovi nuclei nella ZA di Coccodrillo. Anche in questo caso, si evidenzia la mancanza di una attenta pianificazione che possa trasformare queste strutture in un modo propositivo per l'intera comunità. Precedendo in sintesi i casi delle strutture industriali, gli ex Magazzini appoggiamento della FS, il caso del Basso Kaser, gli stabilimenti della ZA e le più piccole officine di lungo interesse si evidenzia come questi siano localizzati in modo da coprire buona parte del territorio pianeggiante a sud della città. In entrambi i termini di distruzione, questo terreno ad oggi è stato messo in parte in parte recuperato, che per i sembrano essere strutturate per lavoro principalmente su piccola scala richiedendo così di poter recuperare importanti opportunità di sviluppo globale e pianificazione generale della città.



## CASI DI TRASFORMAZIONE IN USI



01

### 01 LA CHIESA

#### MONASTERO S. GIUSEPPE

Il monastero di S. Giuseppe, fondato nel 1584, è un edificio di grande valore storico e artistico, che ha subito diverse trasformazioni nel corso degli anni. Attualmente è sede di un museo e di una biblioteca.



02

### 02 LA CASA

#### CONVERSIONE DI UN PALAZZO

Un palazzo storico del centro storico di Verona è stato convertito in un complesso residenziale di alta qualità, mantenendo intatto il suo patrimonio architettonico.



03

### 03 LA STRADA

#### RECUPERO DI UN'AREA URBANA

Un'area urbana disabitata e degradata è stata recuperata e trasformata in un parco urbano, migliorando il tessuto urbano e la qualità della vita.



04

### 04 IL MONUMENTO

#### RECUPERO DI UN MONUMENTO

Un monumento storico del centro storico di Verona è stato restaurato e convertito in un museo, valorizzando il suo patrimonio storico e artistico.



05

### 05 IL TERRENO

#### RECUPERO DI UN TERRENO

Un terreno incolto e abbandonato è stato recuperato e trasformato in un parco urbano, migliorando il tessuto urbano e la qualità della vita.



06

### 06 IL TERRENO

#### RECUPERO DI UN TERRENO

Un terreno incolto e abbandonato è stato recuperato e trasformato in un parco urbano, migliorando il tessuto urbano e la qualità della vita.



07

### 07 IL MONUMENTO

#### RECUPERO DI UN MONUMENTO

Un monumento storico del centro storico di Verona è stato restaurato e convertito in un museo, valorizzando il suo patrimonio storico e artistico.



08

### 08 IL MONUMENTO

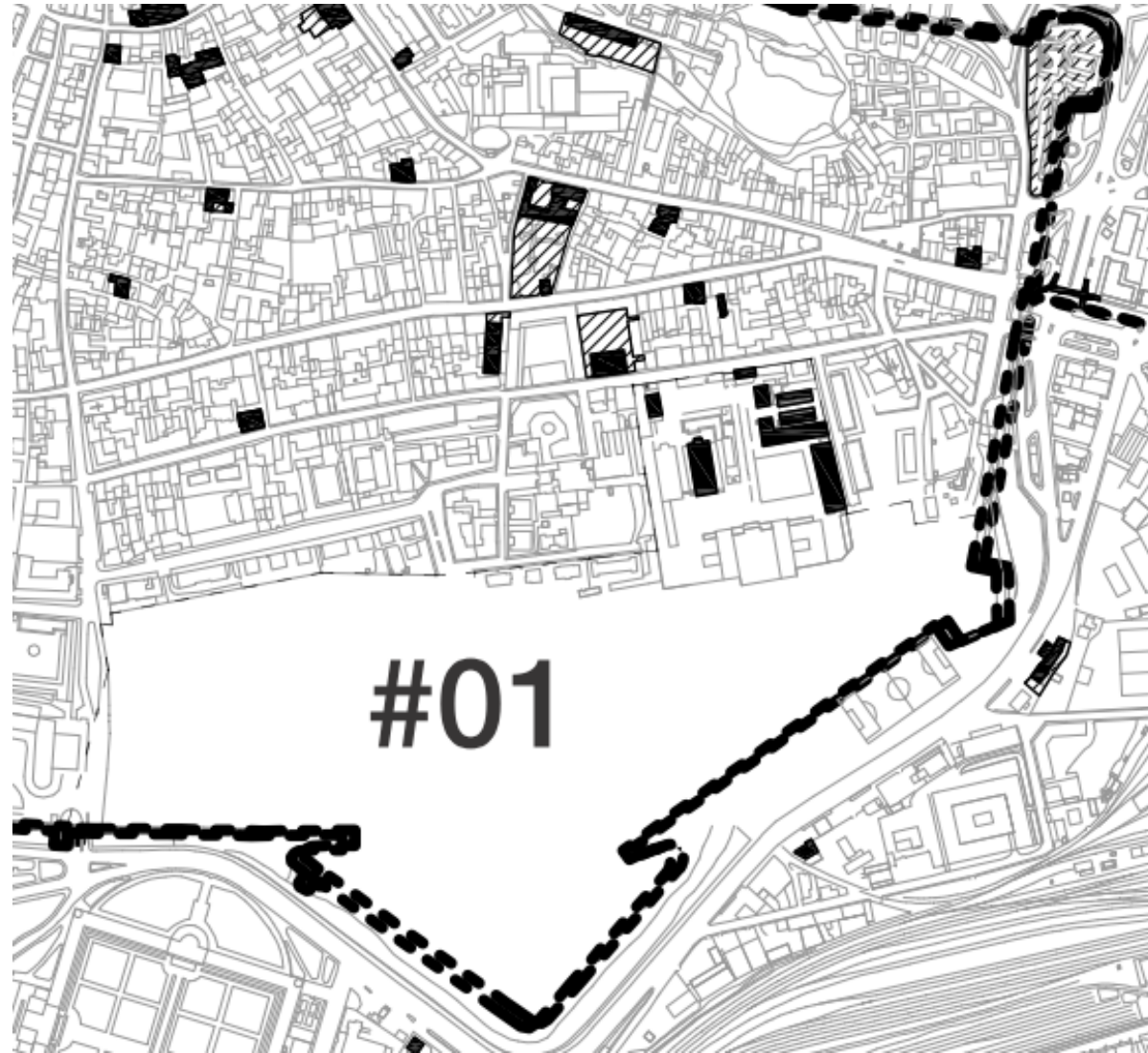
#### RECUPERO DI UN MONUMENTO

Un monumento storico del centro storico di Verona è stato restaurato e convertito in un museo, valorizzando il suo patrimonio storico e artistico.

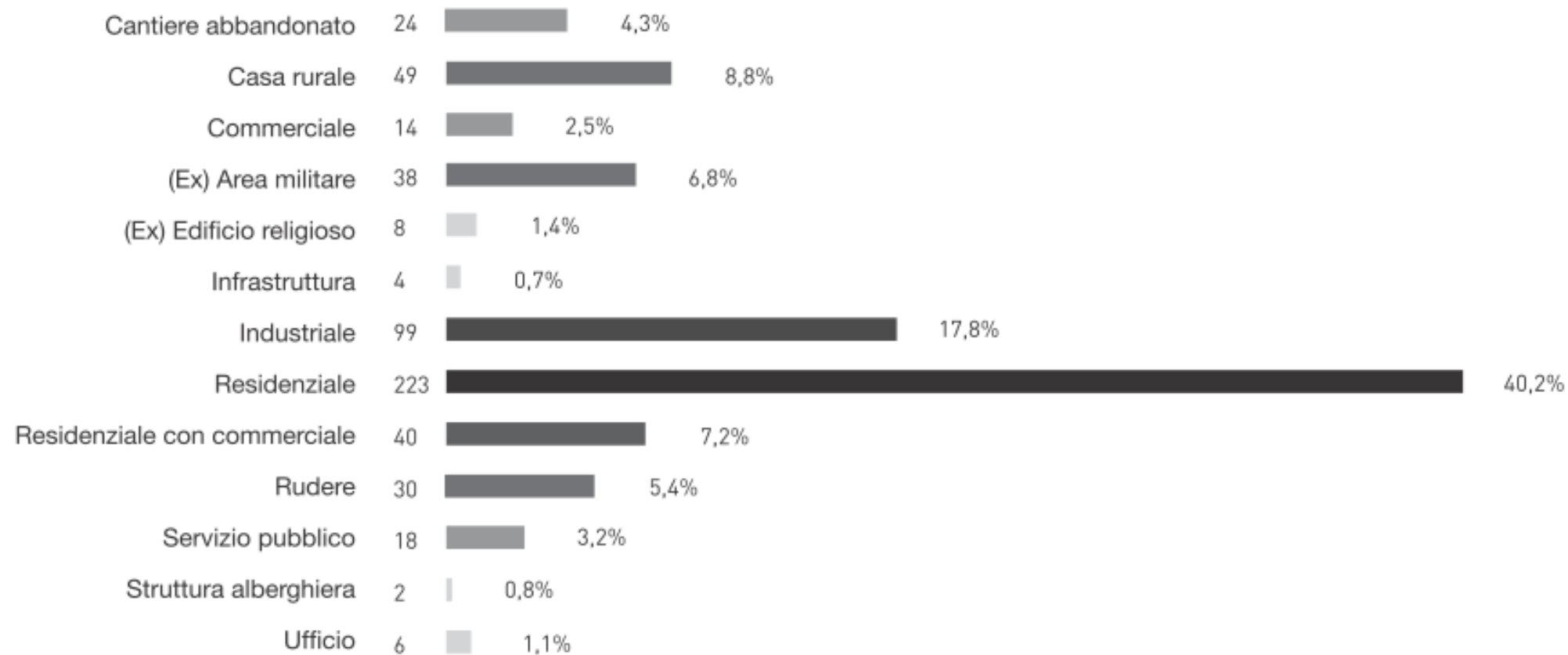


# MAPPA DISUSO AGGIORNATA AL FEBBRAIO 2014

- Edificato
- ▨ Pertinenze
- ▧ Sottoutilizzo
- - - Trasformazioni
- ⌈ ⌋ Quartieri



## TIPOLOGIE DI SPAZI IN DISUSO RICONTRATI



# PROPRIETA' DEI FABBRICATI MAPPATI

## % QUANTITA'



## % SUPERFICIE



- Proprietà Privata
- Proprietà Pubblica

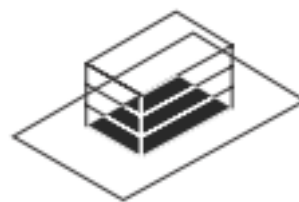
## SUPERFICI (mq)



2.091.660

Superficie  
delle pertinenze

+



544.910

Superficie  
dei fabbricati

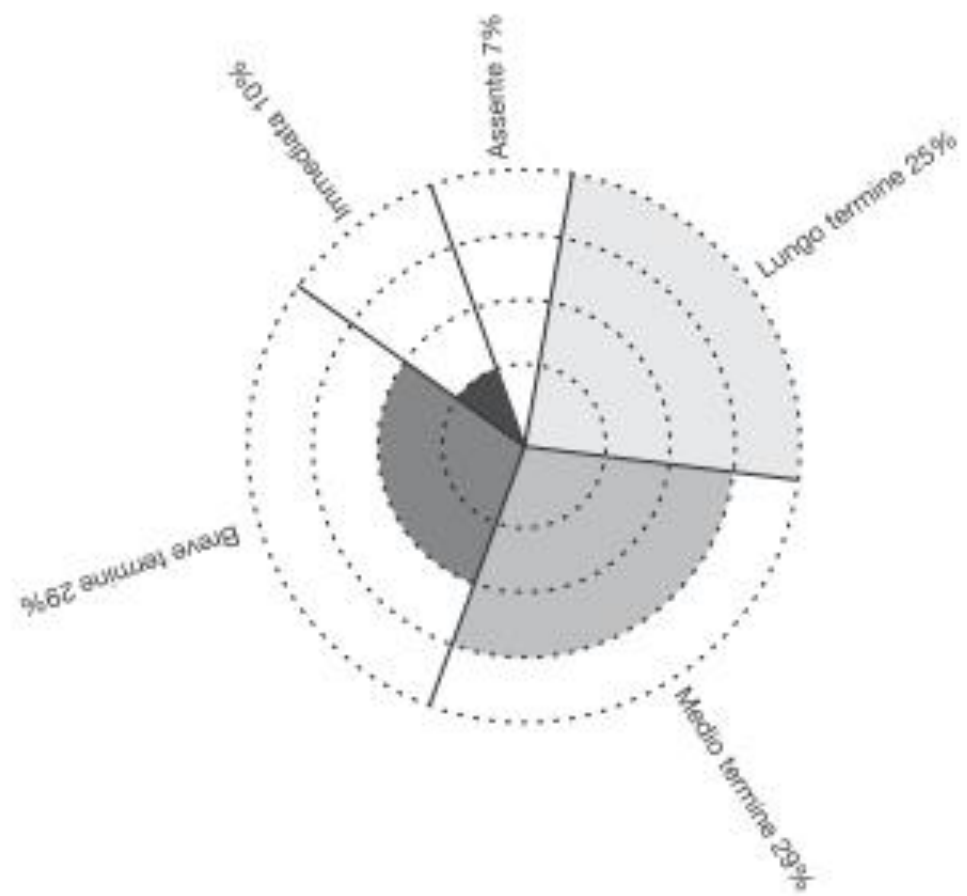
=



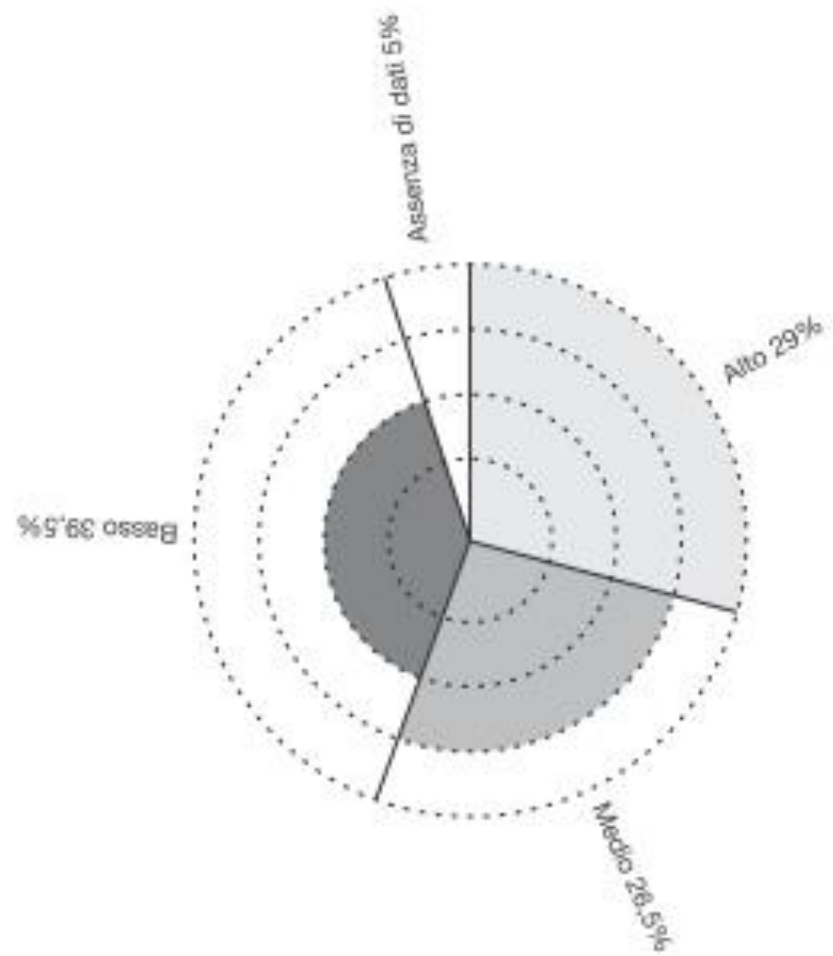
2.636.570

Superficie  
totale

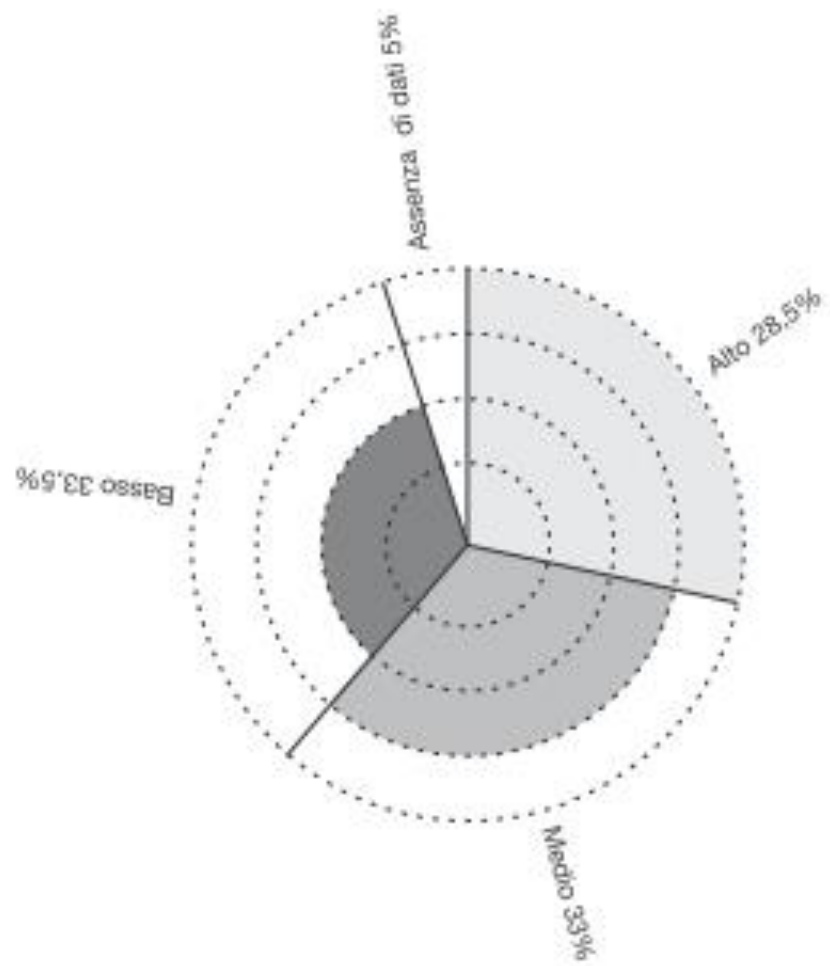
## POSSIBILITA' DI UTILIZZO



## STATO DI DEGRADO



## FATTIBILITA' ECONOMICA DEL RECUPERO





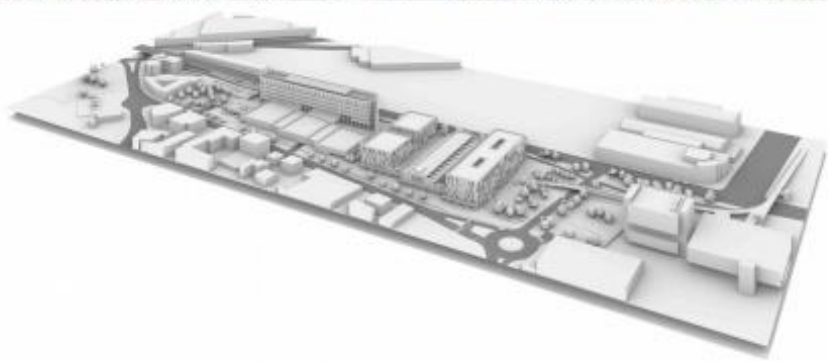
LaboratoriHub

28/10/2020

**ILARIA SEGALA**

assessore all'urbanistica





# Vuoti a Rendere

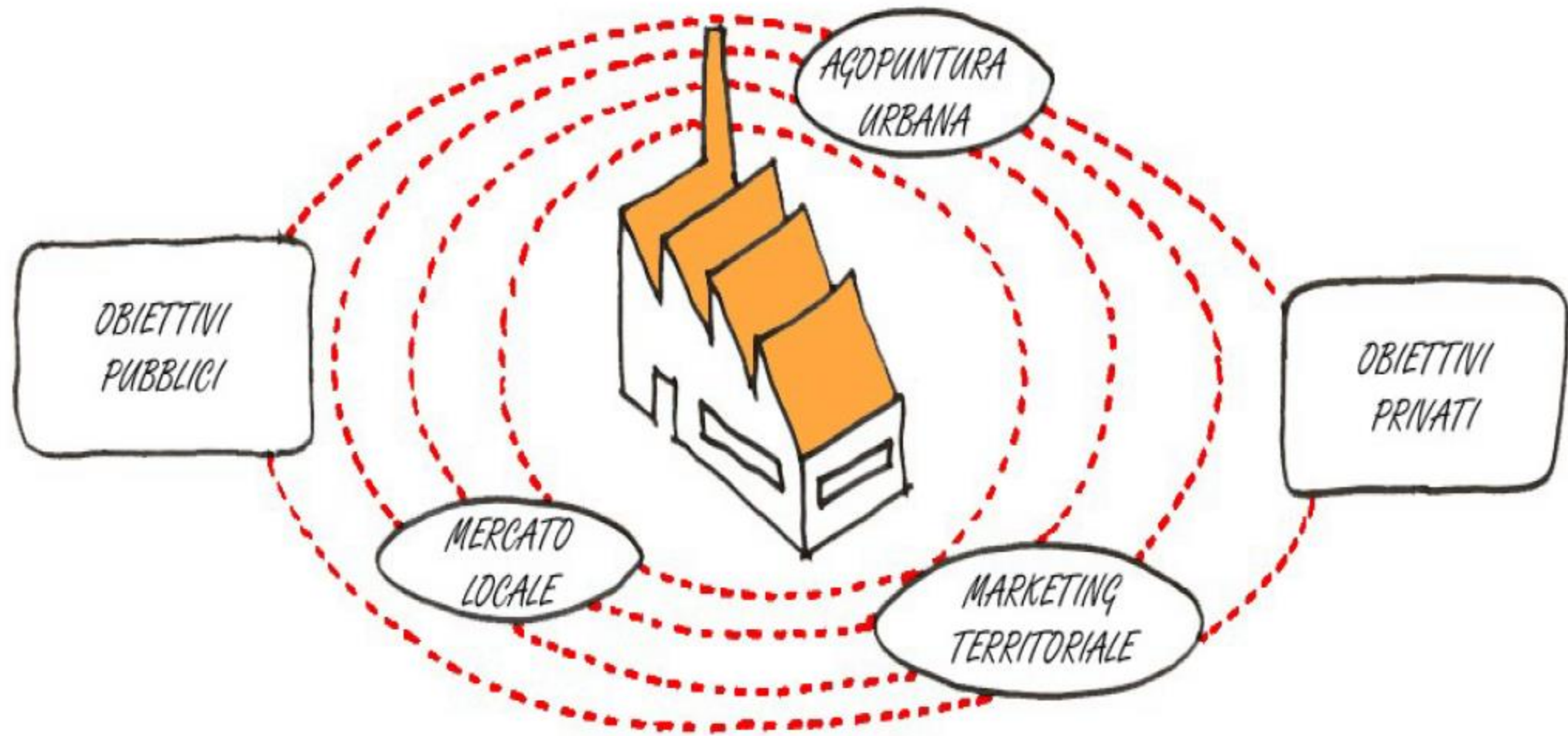
La rigenerazione urbana al centro delle politiche dell'Amministrazione



Far tornare a vivere parti di città che sono in degrado o abbandono



**Promuovere processi che coinvolgano le persone a riappropriarsi della città**



# GLI STRUMENTI

#vuotiarendere

# VANTAGGI

- Diminuzione del costo di costruzione
- Incentivi ambientali
- Bonus volumetrici



# TERMINE PRESENTAZIONI

**SAVE  
THE  
DATE**

**28 Febbraio 2020**

