

ALLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIO
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE
DEL COMUNE DI VERONA

EX VILLA ARRIGOSI

Oggetto:

Proposte di interventi su edifici ricadenti all'interno del sistema insediato della città storica centrale, città storica diffusa, edifici di valore ambientale e corti rurali di pregio.
Da disciplinare puntualmente ai sensi dell'ART. 71, comma 16 delle N.T.O. del P.I.

Il sottoscritto Francaeco Zoppi,

in qualità di proprietario del complesso edilizio, identificato nel P.A.T. del comune di Verona quale corte rurale di pregio (codice E023) presenta a Codesto Onorevole Ufficio la presente istanza.

Premesso che:

Il fabbricato, come da certificato di destinazione Urbanistica rilasciato nel 2011 dal Comune di Verona, ricompreso nei seguenti ambiti di tutela:

- 1) CORTI RURALI (ART. 36)
- 2) AMBITO COLLINE VERONESI (ART. 59 LETTERA "E")
- 3) INVARIATI DI NATURA ARCHITETTONICA / CORTI RURALI (ART. 36) / ELEMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE / GIARDINI STORICI
- 4) VINCOLO PAESAGGISTICO EX D. LGS. 42/2004.

Nelle norme tecniche adottate nel 2011 del Piano degli Interventi del Comune di Verona CAPO 10, Art. 99 "DISPOSIZIONI SPECIFICHE DELLE CORTI RURALI" e ART. 100 "DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO" è previsto, (pur disciplinato dall'ART. 68 "PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO", "INTERVENTI AMMESSI PREVIO ANALISI FILOLOGICA E PROPOSTA DI PROGETTO DI MASSIMA CONVENZIONATO") il cambio di destinazione d'uso di fabbricati presenti in tali ambiti.

Si precisa poi quanto segue:

Nella schedatura identificativa della corte rurale sono state censite le seguenti unità edilizie:

SCHEDE UNITA' EDILIZIE (Con corrette perimetrazioni)	RIFERIMENTI A U. IMMOB. CATASTO Particella 330	CATEGORIE DI INTERVENTI P.I.	CLASSI DI VALORI DI INTERVENTI
1 _ ORATORIO (Chiesetta)	SUB 1 - CAT. B/7	A1	Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatto o con modificazioni reversibili o assimilabili.
2 _ GARAGE _ ABITAZIONE (Accessorio)	SUB 6 SUB 7	A5	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili Edifici recenti privi di valore
3 _ CASA PADRONALE	SUB 2 - CAT. A/3 SUB 3 - CAT. A/3 SUB 7 - CAT. A/2 SUB 8 - CAT. A/2 SUB 9 - CAT. A/4	A5	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili Edifici recenti privi di valore
4 _ ABITAZIONE (Ex casa contadina)	SUB 4 - CAT. A/4	A5	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili Edifici recenti privi di valore
5 _ ABITAZIONE (Ex stalla e bigattiera)	SUB 5 - CAT. A/4	A5	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili Edifici recenti privi di valore
6 _ ABITAZIONE (Accessorio, ex annesso rustico) accessorio al SUB 5 _ TETTOIA (Ex fenile)	SUB 5 - CAT. A/4 sul MAP. 497 (Terreni)	B1 B1	Edifici c/o manufatti privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con il centro storico

- Di seguito sono elencate le porzioni delle unità edilizie non schedate assimilabili alla categoria B/1 (Vedi allegato elaborato planimetrico) appartenenti alle unità edilizie: **3_ (Accessorio al SUB 9), 4_ (Accessorio al SUB 4) c 5_ (Accessorio al SUB 5).**

Alla luce di quanto su esposto si formula una proposta e si chiede pertanto un parere preliminare, riguardante il progetto del parziale cambio di destinazione d'uso riferito alle unità edilizie n° 5 e n° 6.

Tale richiesta nasce dalla necessità di riconvertire, in piena sintonia con la rimodulazione del Piano degli Interventi, volumi edilizi degradati e inutilizzati. La nuova destinazione d'uso commerciale/turistica in sostituzione della destinazione d'uso abitativa presente, creerà le premesse economiche per il mantenimento di una proprietà Storica di notevole valenza ambientale e con elementi di pregio (oratorio neoclassico e giardino all'italiana).

Attraverso la riqualificazione delle unità edilizie in disuso e degrado e con le nuove funzioni da noi auspiccate, si potrà quindi far fronte alle ingenti spese di manutenzione ordinaria delle aree verdi, con esemplari arborei imponenti e dello stesso Complesso residenziale.

Una volta accolta la presente istanza, saranno rimandati ad una successiva fase progettuale i dettagli estetico-architettonici delle unità edilizie in questione.

Si conclude precisando che gli edifici sono prospicienti ad un'ampia area a verde agricola (ambito collinare) con accesso carraio su via Jacopo Bonfadio, ove ricavare posti auto funzionali e accessori ad una futura destinazione urbanistica alternativa.

- ALLEGATI : .ESTRATTO DI MAPPA - ELABORATO PLANIMETRICO - ESTRATTO TAN/4-P.1
ESTRATTO GOOGLE MAPS (FOTO EST) - DOCUMENTO D'IDENTITÀ

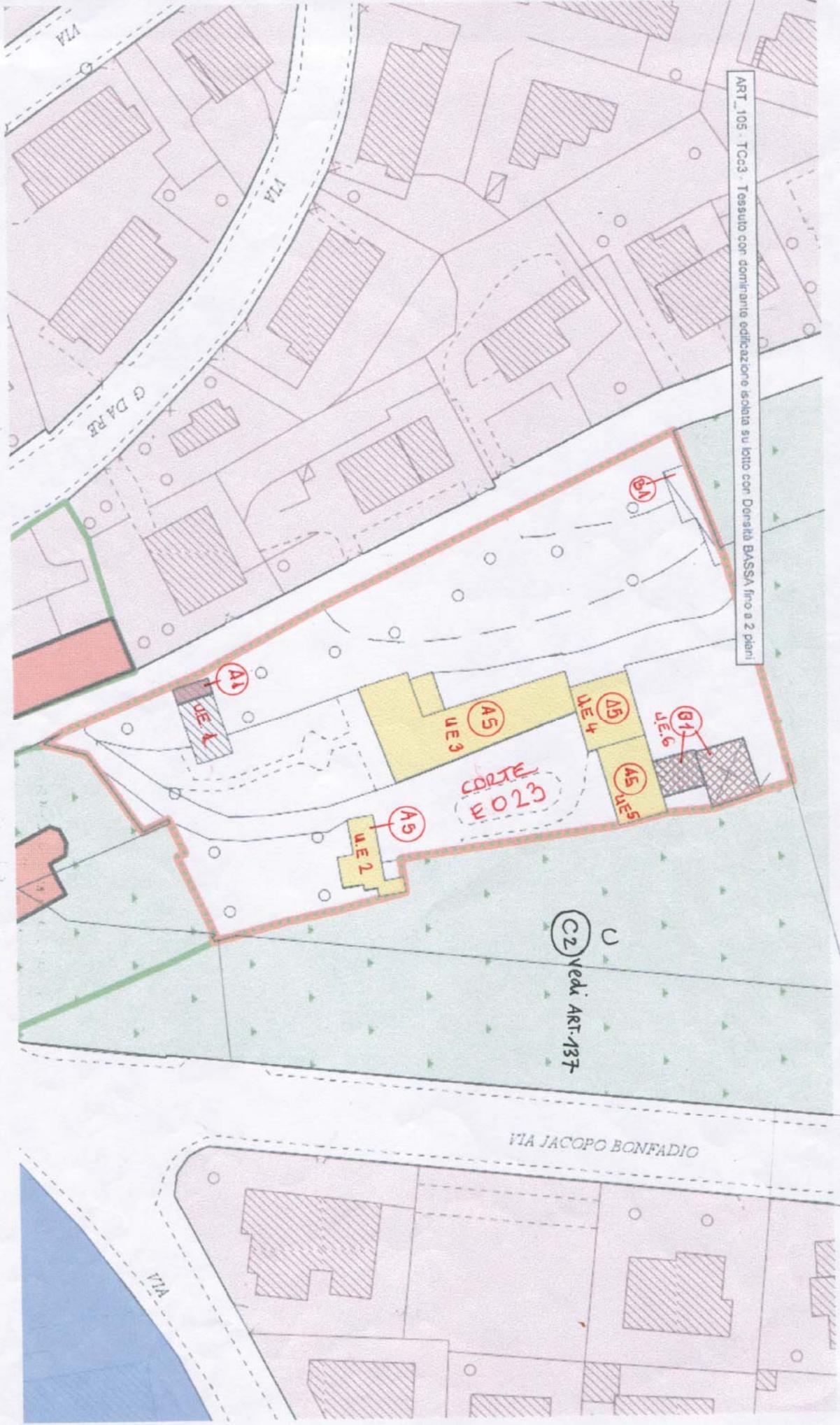
In fede

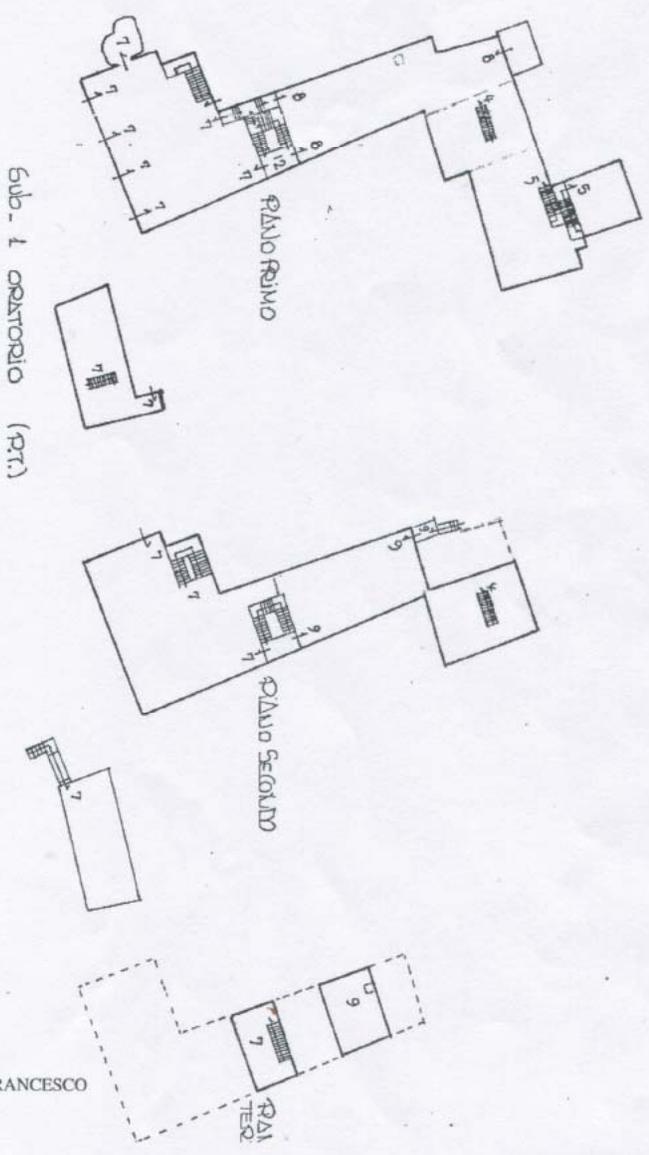
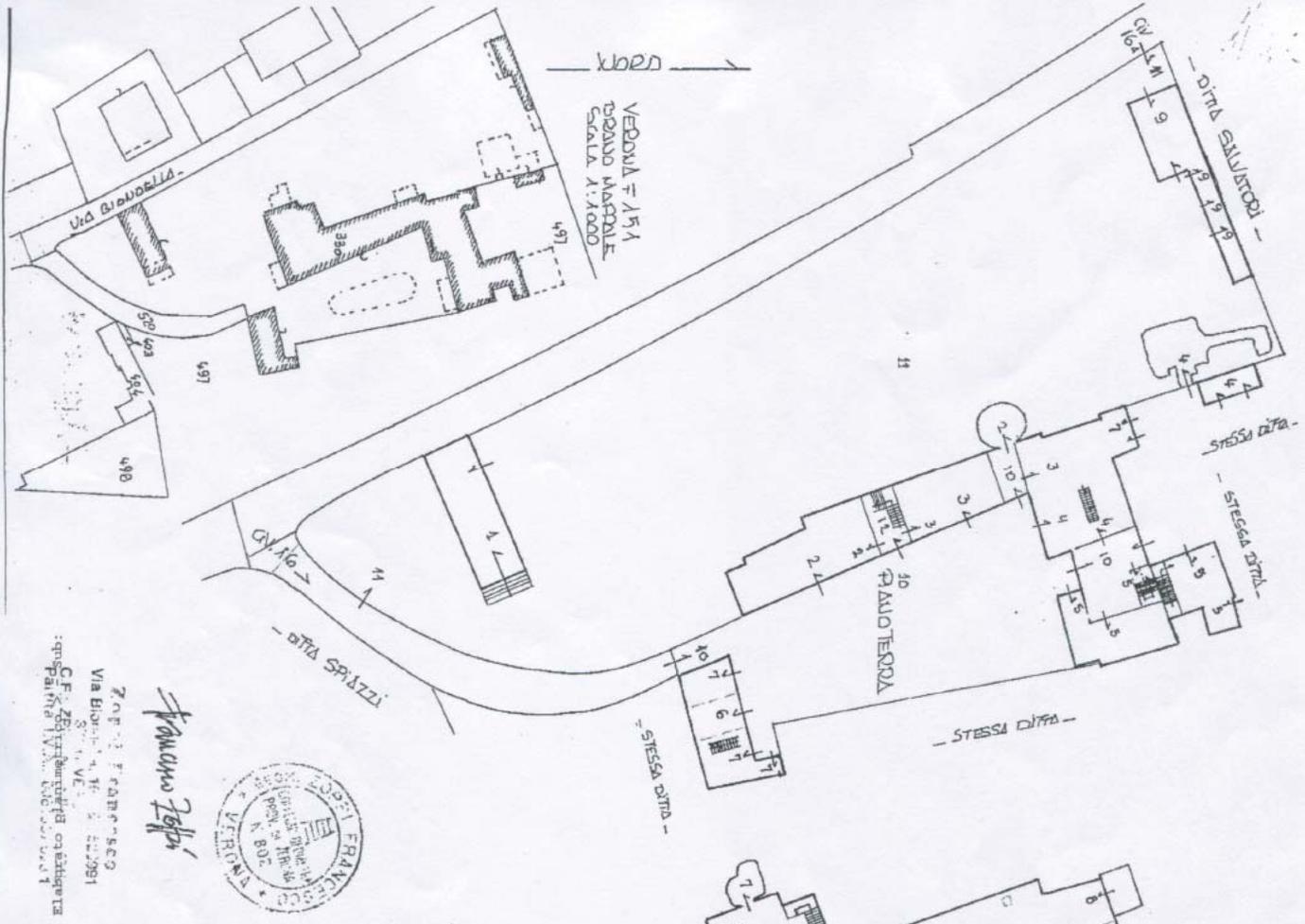
Geom. Francesco Zoppi



UNITA' TALDA 4 P.I. REGOLATIVO - TALDA 5 P.I. PRESTIVO

1/1000 (1:500 scala)





- Sub - 1 ORATORIO (P.T.)
- Sub - 2 AGITAZIONE (P.T.) E GRATA
- Sub - 3 AGITAZIONE (P.T.) E CANTINA
- Sub - 4 AGITAZIONE (P.T. 1,2) E RIPOST (P.T.) E GRATA
- Sub - 5 AGITAZIONE (P. 1.) E PORTICO STALLA RIP. SECCA (P.T.); FINECILE (P. 1)
- Sub - 6 AUDITORIUM (P.T.)
- Sub - 7 AGITAZIONE (P. 2) E LEGNIA - LAVORIO (P.T.); SOFFITTA (P. 1, 3); TERRAZZA (P. 2) E GRATA
- Sub - 8 AGITAZIONE (P. 1)
- Sub - 9 AGITAZIONE (P. 2) E SOFFITTA (P. 3); SECCA (P.T.)
- Sub - 10 SEDE COMUNE CON C.A.S. A SUB 1 + 9 ACCESSO CORTILE E PORTICI
- Sub - 11 SEDE COMUNE CON C.A.S. A SUB 1 - 7 - 9 CANTINA - C.A.S.
- Sub - 12 SEDE COMUNE CON C.A.S. A SUB 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - SCALE

Francesco Zoppi
 ZOPPI FRANCESCO
 ARCHITETTO
 VIA BIANCHI 4, TEL. 045 242981
 37131 VERONA



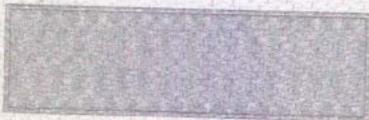
CF. 00177460110
 P. IVA 01500010231

Foglio: 151 Particella: 330 - (1995) 297 - 299 - 33
 1995

SCADE IL 07/06/2025



[REDACTED]



IPZS - GCV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
VERONA

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 4675971

DI

[REDACTED]

Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 nato [REDACTED]
 (atto [REDACTED])
 [REDACTED] ()
 Cittadinanza [REDACTED]
 Residenza [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura [REDACTED]
 Capelli [REDACTED]
 Occhi [REDACTED]
 Segni particolari [REDACTED]

[REDACTED PHOTO]

Firma del titolare *Annalisa Gandini*
 VERONA il 12/12/2014

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
 d'ordine del Sindaco
 Annalisa Gandini

5.16
 0.26
 5.42

Comune di Verona
 Servizi Demografici