



VARIANTE DI RIMODULAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

**REALIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA COSTRUZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE SPORTIVA IN LOCALITA' SPIANA' – VIA SOGARE.
IL PARCO SPORTIVO DELLA SPIANA' – SCHEDA NORMA 382**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.

Indice

PREMESSE	2
1.1 Il contesto amministrativo.....	2
1.2 La attuale situazione e contesto operativo.....	2
2 RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA	4
3 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	4





PREMESSE

La presente istanza fa seguito alla pubblicazione da parte di codesta spett. Le Amministrazione di un bando finalizzato alla predisposizione di una variante di rimodulazione dei contenuti del vigente Piano degli Interventi del Comune di Verona finalizzata a rifinire alcune parti della pianificazione vigente.

Pertanto i proponenti della presente istanza, alla luce dei contenuti della scheda Norma 382, ritengono opportuno di chiedere una rimodulazione di alcuni contenuti della scheda medesima allo scopo di poterne consentire una possibile attuazione, alla luce delle evidenze raccolte in questo periodo di lavoro volto allo studio ed alla attuazione dei contenuti della scheda medesima.

1.1 Il contesto amministrativo

La scheda Norma oggi operativa nell'ambito del vigente piano degli interventi, fu definitivamente approvata in forza dello sviluppo del seguente iter autorizzativo:

1. con delibera della Giunta Comunale n°164 del 22-06-2011 furono condivisi i contenuti della proposta tecnica del Piano degli interventi sottoposta all'Amministrazione nel corso delle procedure di formazione ed adozione del Piano degli Interventi come da Vs. comunicazione in data 25-07-2011 P.G. 181823;
2. con comunicazione in data 18-07-2012 PG n°167450 codesta spett. Le Amministrazione diffidava lo scrivente all'adempimento degli obblighi relativi alla traduzione in atto pubblico dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto a favore del Comune di Verona in data 26-08-2011, entro i termini previsti dalle procedure definite in sede di adozione e di attuazione del Piano degli Interventi;
3. con comunicazione in data 16-01-2013 PG n°15664 veniva ufficializzata l'avvenuta approvazione dello schema di accordo relativo alla scheda norma 382 come preliminarmente sottoscritto con delibera della Giunta Comunale n.521 del 05-12-2012;
4. con comunicazione in data 17-05-2013 inviata a mezzo raccomandata RR pervenuta presso codesto Ufficio in data 22-05-2013 lo scrivente comunicava alla Ditta Art Immagine srl ed alla Ditta Domex srl la formale disponibilità alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo come richiesto, indicando lo studio notarile e la data di disponibilità dello stesso per procedere alla stipula;
5. non è stato possibile dar luogo alla stipula prevista a causa di elementi ostativi estranei dalla volontà dello scrivente;
6. in data 21-11-2013 perveniva a mezzo telefax comunicazione di formale sollecito ad adempiere alle obbligazioni precedentemente assunte in merito alla programmazione della data di stipula dell'accordo di Pianificazione vs. protocollo 316138 datato 19-11-2013;
7. sono intercorsi nell'immediato colloqui e confronti con gli Uffici di codesta spett. Le Amministrazione che sono giunti alla definizione di una bozza definitiva di accordo emendato da parte degli Uffici preposti e trasmesso via posta elettronica in formato definitivo in data 10-12-2013;
8. in data 30-07-2014 – registrato in data 05-08-2014 prot. 14282 Verona serie 1T fu stipulata convenzione pubblica relativa al comparto in oggetto rep- 15194 Notaio Art Palladini con la quale i soggetti attuatori assumevano gli impegni convenzionali richiesti dal Comune di Verona allo scopo di dar seguito operativo allo sviluppo dell'intervento.

1.2 La attuale situazione e contesto operativo.

Alla luce della stipula degli accordi i proponenti hanno messo in atto una serie di azioni e di ipotesi di progetto e di finanzia allo scopo di rendere possibile l'attuazione compiuta di quanto previsto nell'ambito della scheda Norma, contattando operatori del settore con i quali sono state percorse diverse ipotesi di lavoro che





ad oggi non hanno portato alcuna possibilità di concreto compimento, a causa dei limiti intrinseci che alcuni contenuti normativi della scheda hanno evidenziato.

Naturalmente il contesto socio economico nel quale oggi ci si trova ad operare non contribuisce certo ad agevolare iniziative di questo tipo, anche se in questi mesi sono state valutate una molteplicità di opzioni anche di un certo interesse.

Il limite che talvolta ha ostacolato il concreto svilupparsi delle iniziative è stato spesso la limitata possibilità edificatoria che la scheda prevede, infatti il limite di SUL autorizzato, ancorché rivisto con un incremento del 15% in sede di convenzione, risulta essere piuttosto limitante in relazione alla possibile portata di sviluppo dell'area.

La volontà di utilizzare questo comparto per poter sviluppare attività di primaria eccellenza nel mondo dello sport comporta necessariamente la necessità di poter disporre di spazi anche di carattere ricettivo, per poter ospitare atleti e staff tecnici delle compagnie che di volta in volta parteciperanno a stage formativi o manifestazioni sportive in genere.

Peraltro l'indice 0.0345 stabilito in sede di sottoscrizione degli atti di accordo della scheda norma sopra richiamati sono di gran lunga inferiori agli indici che la Normativa del Piano degli interventi riporta per questo ambito territoriale – classe perequativa - tipologia 3, come risulta dall'estratto della tabella sotto riportata.

	Tipologia area	Indice		Note
		mq / mq minimo	mq / mq massimo	
1	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DELL'ADIGE NORD E SUD	0,03	0,03	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione
2	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DELLA GREEN BELT	0,03 sola forestazione	0,06 forestazione e cessione	Indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatte salve alcune disposizioni particolari definite dalla norma
3	AREE ALL'INTERNO DEL PARCO DELLA SPIANA'	0,07	0,18	L'indice minimo si riferisce all'utilizzazione dell'area per la realizzazione di impianti sportivi comprensivi delle strutture accessorie; l'indice massimo è l'indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione nel caso di cessione e forestazione

Appare quindi necessario, alla luce di quanto sopra esposto, avanzare una richiesta volta ad adeguare quanto convenzionato nell'ambito della scheda Norma 382 a quanto normativamente stabilito al livello di pianificazione generale.

Peraltro va rilevato che per la scheda norma in oggetto parte delle opere previste quali contributo di sostenibilità sono state eseguite con la realizzazione dell'impianto sportivo del TEAM BMX Verona, facente parte delle Norme e dei vincoli convenzionalmente stabiliti per la suddetta scheda, senza che alcuna realizzazione sia stata concretizzata né sia stato predisposto il previsto PUA in attuazione dei contenuti della scheda medesima.





2 RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene indispensabile proporre una rimodulazione della Scheda Norma 382 con la previsione di una capacità insediativa massima pari al massimo previsto per l'ambito del Parco Sportivo della Spianà, secondo quanto riportato nella tabella sopra evidenziata, potendo quindi fruire di un indice di utilizzazione pari a 0.18 mq/mq, affinché sia possibile articolare nell'area un insieme di iniziative coordinate e sinergiche finalizzate alla promozione delle attività sportive secondo quanto la moderna pratica di discipline agonistiche deve oggi considerare.

In sub ordine, ferme restando le norme contenute nell'ambito della scheda norma approvata, si chiede che tale indice di utilizzo non possa essere inferiore al livello minimo stabilito a livello normativo, con l'applicazione di un indice di utilizzo pari a 0.07 mq/mq.

3 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente istanza ha il solo obiettivo di modificare l'assetto normativo della scheda per consentirne l'attuazione potendo fruire della disponibilità di quegli spazi necessari a livello organizzativo che, con la disponibilità attuale in termini di SUL, non risultano possibili.

Si auspica che la disponibilità di una maggiore capienza a livello insediativo possa attrarre interessi e potenzialità oggi di difficile raggiungimento, consentendo la concreta realizzazione dell'ambizioso progetto di questa porzione del Parco della Spianà.

Villafranca, 29-06-2016

Claudio Tezza
architetto

