

OGGETTO: Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Scheda norma n.560

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1- PREMESSA	3
2- SCHEDA NORMA	3
3- PROPOSTA DI RIMODULAZIONE	4

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa è relativa la proposta di accordo di pianificazione in variante al Piano degli Interventi, ex art. 6 della L.R. 11/2004, della scheda norma n.560, situata in Via Laghetto Squarà a Montorio.

2. SCHEDA NORMA

L'accordo di pianificazione, stipulato tra la Società Ferrario e Lonardi di Zambaldo Giorgio e C. S.N.C. (successivamente trasformata in Zambaldo S.r.l. con atto Notaio dr. Emanuele De Micheli rep. n.7964 racc. n.5902 del 27 dicembre 2012) e il Comune di Verona in data 31 agosto 2012 con atto Notaio dr. Alessio Paladini, rep. n.1357, racc. n.1019, deriva dalla manifestazione d'interesse, presentata in data 17 novembre 2009 protocollo n.268884, finalizzata alla nuova urbanizzazione di un immobile all'interno dell'ambito territoriale dell'ATO 7 in Montorio.

La scheda norma n.560, approvata con D.C.C. n.91 del 23 dicembre 2011, prevede una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di 2.600 mq a destinazione d'uso U1 – Abitativi, da realizzarsi in un ambito di Superficie Territoriale (S.T.) pari a 24.379 mq. L'area è individuata al NCT del Comune di Verona – Sezione Verona Sud al foglio 139 mappali 152, 917, 919, 928, 994 e 996 di superficie catastale pari a 24.466 mq.

La scheda, che prevede l'attuazione mediante presentazione di un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), consente la realizzazione di un intervento edilizio a destinazione U1 – Abitativi, la cui area di concentrazione dovrà collocarsi nella zona centrale e meridionale dell'ambito.

L'intervento edilizio potrà essere di qualsiasi tipologia, purché lo stesso non superi i 3 piani fuori terra.

La scheda norma vincola alla realizzazione di aree a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (V.S.) per una quota minima del 50% della S.T. La collocazione di tali aree dovrà essere individuata nella porzione a nord dell'ambito d'intervento, zona in cui la scheda prevede anche la realizzazione della nuova viabilità per l'accesso all'area di progetto da Via Laghetto Squarà (unico punto di ingresso) e di parcheggi pubblici P2.

La scheda, infine, prevede la collocazione di una fascia di Verde di mitigazione (V.M.) lungo il torrente Squaranto, con la piantumazione di un filare alberato.

L'accordo di pianificazione, in attuazione delle previsioni dell'art. 157 – Contributo di Sostenibilità – delle N.T.O. del Piano degli Interventi, prevede che il Soggetto Attuatore contribuisca al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal P.I., per l'importo di Euro 260.000,00 (euro duecentosessantamila e centesimi zero), così determinato:

- Euro 100,00 (euro cento e centesimi zero) (valore indicato all'art. 157 – Contributo di sostenibilità – delle N.T.O. riferito alla destinazione residenziale della zona territoriale n.3 – Nord) moltiplicati per la S.U.L. prevista dalle Carature Urbanistiche della scheda norma (mq. 2.600 – duemilaseicento).

Attualmente il Soggetto Attuatore ha già corrisposto in data 30 agosto 2012 il 10% del contributo in qualità di acconto, pari a Euro 26.000,00 (euro ventiseimila e centesimi zero), e successivamente le seguenti rate:

- Prima rata pari a Euro 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);
- Seconda rata pari a Euro 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);
- Terza rata pari a Euro 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00).

L'importo totale finora versato risulta essere pari a Euro 166.400,00 (euro centosessantaseimila quattrocento e centesimi zero) e risultano ancora da versare le ultime due rate:

- Quarta rata pari a Euro 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);
- Quinta rata pari a Euro 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00);

per un importo di Euro 93.600,00 (euro novantatremilaseicento e centesimi zero).

L'accordo di pianificazione, infine, all'art.4 comma 2 consente altresì la progettazione e l'esecuzione dell'opera pubblica extra ambito, definita al punto 2 delle "*Altre indicazioni progettuali*" del Repertorio Normativo, e più precisamente "*collegamento pedonale con il percorso pedonale lungo il torrente Squarato sopra Via degli Oleandri*", da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento.

3. PROPOSTA DI RIMODULAZIONE

ANALISI SITUAZIONE ATTUALE

Considerando le mutate esigenze da parte della proprietà, successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con il Comune di Verona in data 31 agosto 2012, in particolare motivate principalmente dai seguenti fattori:

- I numerosi ostacoli emersi in seguito alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, tra cui:
 - 1) inclusione totale dell'ambito all'interno delle aree classificate a pericolosità moderata P1 e media P2 nel Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige, previsto dall'Autorità di Bacino del Fiume Adige con aggiornamento del 29 ottobre 2014;
 - 2) inclusione totale dell'area d'intervento all'interno dell'ambito del provvedimento di vincolo paesaggistico per "*Proposta di annullamento in parte qua e modifica del decreto ministeriale 25 ottobre 1961 recante «Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Fiume Fibbio, sita nell'ambito dei comuni di San Martino Buon Albergo e Verona»*" proposto dalla

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, pubblicato all'Albo Pretorio Informativo al n.9486 in data 28 dicembre 2013;

NUOVA PROPOSTA

Viste le precedenti motivazioni, la presente relazione vuole proporre la rimodulazione della scheda norma in oggetto, presentando la sola riduzione della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) a destinazione d'uso U1 – Abitativi proporzionale alla quota di Contributo di Sostenibilità attualmente già versato dal Soggetto Attuatore.

Pertanto, la S.U.L. ridotta è determinata come di seguito:

- considerando la somma complessiva versata dell'acconto e delle prime tre rate, pari a Euro 166.400,00 (euro centosessantaseimilaquattrocento e centesimi zero);
- considerando il valore di Euro/mq 100,00 riferito alla destinazione residenziale della zona territoriale n.3 – Nord;
- la **S.U.L. ridotta** è pari a: $166.400,00 \text{ Euro} / 100,00 \text{ Euro/mq} = 1.664,00 \text{ mq}$

La rimodulazione della scheda norma vorrebbe prevedere infine l'azzaramento delle rimanenti due rate del Contributo di Sostenibilità che attualmente il Soggetto Attuatore deve ancora versare.

ZAMBALDO SRL