



Comune
di Verona

COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

All'Amministrazione Comunale

SEDE

RELAZIONE N.: 1844 del 17/07/2013

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN PUA E RIMODULAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA', CORRELATO ALLA SCHEDA N. 9, EUREKA SRL.

Premesso che:

- in tutti i casi in cui la scheda norma e relativo accordo prevedano l'attuazione con "Comparto Urbanistico Convenzionato", è sempre possibile accedere alla pratica del "PUA", previa condivisione da parte della Giunta Comunale, poichè risulta assorbente quella del Comparto Urbanistico, come rilevabile dalla lettura degli articoli 19 e 21 della Legge Regionale n. 11/2004, come rilevabile dalla Decisione di Giunta n. 1521 del 24.7.2013;
- l'accesso alla flessibilità previsto nell'art. 4 comma 1 lettera d) è possibile soltanto con PUA di iniziativa pubblica o attuativo di un accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- nel caso specifico dell'Accordo relativo alla Scheda Norma nr. 9 si ritiene ammissibile il cambio della modalità attuativa da "Comparto Urbanistico Convenzionato" a "PUA", senza che ciò costituisca variante al PI, e che essendo tale "PUA" attuativo di una scheda norma possa accedere alla flessibilità di cui all'art. 4, comma 1 lett. d), al pari dei PUA previsti come modalità attuativa obbligatoria.
- In data 22 giugno 2012 è stato stipulato l'Accordo ex art. 6 inerente la scheda norma n. 9 per la realizzazione di un intervento residenziale da attuarsi attraverso comparto urbanistico convenzionato;
- in data 9 maggio 2013, P.G. n. 130203 la ditta Eureka Srl, ha formalizzato istanza di validazione dirigenziale art. 4 NTO del PI, presentando un progetto preliminare di PUA, ai sensi dell'art. 14 del regolamento edilizio comunale, volto all'ottenimento dell'incremento della SUL ad uso abitativo, concessa in scheda, sempre in tale sede la stessa ditta richiedeva la possibilità di mutare il pagamento della somma ancora dovuta quale contributo di sostenibilità, pari a 294.000,00 euro, in realizzazione di opere e più nello specifico si rendeva disponibile a realizzare direttamente le seguenti opere di interesse segnalate dalla Circoscrizione 2^a:
 - a - Realizzazione di una pista ciclabile in Via Santini, costo stimato 10.000,00 euro;
 - b - Sistemazione del ponte sul Progno di Quinzano, costo stimato 8.000,00 euro;
 - c - Ampliamento del parcheggio lungo il lato est del nuovo tratto di via Selva, costo stimato 12.000,00 euro;
 - d - Ristrutturazione della pista ciclo pedonale tra via Campo Santo e via Santini, costo stimato 110.000,00 euro;

- in data 24 maggio 2013 P.G. n. 144510 la stessa ditta, a completamento dell'istanza di validazione di cui sopra, ha presentato ulteriori documenti inerenti il preliminare di PUA, e contestualmente stante la disponibilità della stessa Eureka Srl a realizzare opere anziché monetizzare l'importo rimanente del contributo di sostenibilità, richiedeva espressamente indicazioni in merito alla possibilità di sospendere il pagamento della rata di giugno (rata di importo pari a 50.400,00 euro), e se fosse condiviso l'elenco degli interventi così come illustrati nella relazione allegata all'istanza del 9 maggio;
- in data 5 luglio con nota scritta P.G. n. 184287, la ditta Eureka Srl, a seguito di successivi incontri, ha stralciato dall'elenco degli interventi proposti la **Ristrutturazione della pista ciclo pedonale tra via Campo Santo e via Santini**, essendo l'intervento già previsto quale opera sostitutiva della monetizzazione, correlato al PUA denominato "Borgo degli Orti", ed approvato con Delibera di Giunta n. 67 del 29 febbraio 2012 e confermati gli altri interventi, pertanto dal totale di 294.000,00 euro dovuti quale contributo di sostenibilità, detratte le quote afferenti gli interventi per la pista ciclabile di via Santini, il cui costo è stimato in 10.000,00 euro, la sistemazione del ponte sul progno di Quinzano, il cui costo stimato è di 8.000,00 euro e la trasformazione da area a verde attrezzato a parcheggi su via Selva, costo stimato 12.000,00 euro, restavano nella disponibilità dell'Amministrazione 268.000,00 euro.
- in data 8 luglio 2013, viene presentata ulteriore nota P.G. n. 186312, volta ad integrare e meglio chiarire gli interventi di cui alla nota precedente del 5 luglio 2013. Nello specifico sono confermati gli interventi di realizzazione di una nuova pista ciclabile su via Santini per un importo stimato di 10.000,00 euro, la sistemazione del ponte sul Progno di Quinzano per un importo stimato di 8.000,00 euro, viene stralciato l'intervento di trasformazione di una parte di area verde a parcheggi su via Selva, in quanto trattasi di opera di urbanizzazione e viene introdotto un nuovo intervento consistente nella sistemazione delle tribune, la realizzazione di nuovi spogliatoi e vani accessori, la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti e altri interventi di manutenzione nell'impianto sportivo "Avesani" di via Santini per un importo stimato di 276.000,00 euro. Secondo tale nuova proposta la somma totale dovuta quale contributo di sostenibilità pari a 294.000,000 euro viene interamente impiegata per la realizzazione di opere.
- Ai fini del riconoscimento dell'ulteriore quota di SUL abitativa pari per la precisione a 420 mq ovvero il 15% della SUL ammessa in scheda (2.800 mq) risultano, per quanto di competenza del Coordinamento Pianificazione Territoriale, tecnicamente ammissibili e pertanto validabili, pertanto la SUL complessiva della Scheda Norma passa a 3.220 mq.

tutto ciò premesso

considerato il carattere di rilevante interesse pubblico derivante dalla possibilità di realizzare nell'immediato opere ed interventi nel territorio della 2^a Circoscrizione, **si chiede alla Giunta Comunale di esprimersi in merito a quanto in premessa riportato e di decidere:**

1. Se condividere la richiesta della ditta di accedere alla pratica del PUA in sostituzione del Comparto Urbanistico Convenzionato;
2. Se accettare richiesta di sospensione del pagamento della prima rata di 50.400,00 euro, il cui termine è scaduto il 21 giugno 2013;
3. Se concedere la flessibilità al PUA ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) delle NTO del PI, vista la positiva validazione esperita dagli uffici competenti;
4. Se in luogo del pagamento del restante contributo di sostenibilità pari ad euro 252.000,00 euro maggiorato di euro 42.000,00 (se condivisa la maggiorazione del 15% di SUL) per un totale di euro 294.000,00 consentire la realizzazione dei seguenti interventi sul territorio della 2^a Circoscrizione, ovvero:

- **Pista ciclabile in via Santini**, (costo stimato 10.000,00 euro), trattasi di nuova realizzazione per uno sviluppo totale di 2.200 ml circa mediante posa di adeguata segnaletica orizzontale, con i necessari segnali verticali, nel dettaglio sul tratto compreso tra via Monte Ortigara e via Pindemonte attualmente a senso unico per tutti gli autoveicoli, date le ridotte dimensioni di carreggiata si realizzerà la pista solo su di un lato, salvaguardando i parcheggi esistenti, nel tratto fra via Pindemonte e via Sabotino, dato l'attuale regime di doppio senso di marcia, e la presenza del parcheggio che non consente di ricavare una sede appropriata da dedicare a pista ciclabile, si rende necessario imporre la limitazione della velocità per gli autoveicoli in transito nel successivo tratto fra via Sabotino e fino alla rotonda di via Villa, si prevede la realizzazione della pista ciclabile su entrambi i lati della carreggiata, nell'ultimo tratto di via Bresciani, una volta superata la rotonda di via Villa si riprenderà la pista ciclabile sui due lati come nel precedente tratto.

Si segnala che tale intervento pur non essendo riportato all'interno dell'elenco delle OO.PP. del PI, nel territorio della Circostrizione 2^A, troverebbe accoglimento, in virtù dell'emendamento nr. 764 del 29 luglio 2011, accolto con delibera di Consiglio n. 59 del 8 settembre 2011, avendo il Consiglio deciso di destinare non meno del 5% del ricavato della perequazione al miglioramento o potenziamento della Rete Ciclabile di Verona ed allo sviluppo dei servizi di supporto alla mobilità ciclistica.

- **Sistemazione del ponte sul progno di Quinzano**, (costo stimato 8.000,00 euro), attiguo la nuova pista ciclo pedonale in fase di realizzazione da parte dei proponenti la scheda nr. 9, al fine di creare un collegamento fra le strutture e i servizi presenti in via Tesi e via Selva. L'intervento prevede la pulizia generale da arbusti e detriti, alla successiva realizzazione della pavimentazione in lastre di porfido, al consolidamento dei muretti in sasso a confine delle zone di passaggio, nonché al rinnovo delle recinzioni metalliche e la posa di una nuova recinzione anticaduta sul lato nord del ponte.

Si segnala che tale intervento era già inserito quale prescrizione all'interno della scheda norma nr. 9, tale impegno è stato poi ripreso nell'accordo all'art. 4, comma 4.1 dove nel merito dell'impiego del Contributo di Sostenibilità viene specificato che lo stesso "verrà prioritariamente destinato al finanziamento delle opere pubbliche da realizzare individuate nella Relazione programmatica al punto 2.20 "Nuovo ponte ciclopedonale di collegamento con il cortile interno del Centro Parrocchiale Avesani di Quinzano" che saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'Amministrazione Comunale". Nel caso specifico lo stesso intervento già è preventivato tra le opere pubbliche da realizzare dal PI, resta da stabilire la possibilità in luogo della realizzazione da parte dell'Amministrazione la possibilità di far realizzare tale intervento direttamente al privato proponente.

- **Riqualficazione dell'impianto sportivo "Avesani" mediante la realizzazione della tribuna adibita allo sport hockey/pattinaggio all'interno della struttura coperta di via Santini, comprendendo inoltre la Sistemazione tribune, realizzo nuovi spogliatoi e vani accessori, ristrutturazione spogliatoi esistenti e altri interventi di manutenzione del medesimo impianto sportivo "Avesani" di via Santini** (costo complessivo stimato 276.000,00 euro). L'intervento consiste nella realizzazione della tribuna all'interno della struttura coperta, nella sistemazione della tribuna del centro sportivo Avesani di via Santini, mediante impermeabilizzazione dei giunti elastici sui gradoni, sanificazione delle murature interne, rifacimento della pista da atletica interna, sostituzione dei serramenti, realizzo di nuove pareti divisorie interne, adeguamento impianti. È previsto inoltre la realizzazione di un corpo

edilizio destinato a spogliatoio per gli utenti che praticano l'atletica leggera. A completamento è previsto un vano destinato a magazzino attrezzi d'uso per la manutenzione dell'impianto. Il corpo spogliatoi esistenti, posto all'ingresso del centro, verrà riattato con sistemazione di infiltrazioni e quant'altro necessiti.

L'intervento, così come proposto, riguarda alcuni immobili facenti parte dell'impianto sportivo "Avesani". Tali interventi possono essere ricondotti all'intervento programmato inserito nella Relazione Programmatica al punto 2.29 "Realizzazione tribuna adibita allo sport hockey/pattinaggio all'interno della struttura coperta di via Santini". Risulta infatti possibile inquadrare l'intervento proposto quale ampliamento e completamento di quello programmato dal PI, riscontrando un generale interesse alla riqualificazione di una parte delle strutture del Centro Sportivo "Avesani" consentendone un migliore utilizzo.

In attesa di specifica decisione si porgono distinti saluti.

Verona, 12 luglio 2013

il Vice Sindaco
con delega all'Urbanistica
avv. Vito Giacino

il Direttore dell'Area
Gestione del Territorio
ing. Giorgio Zanoni

il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione Territoriale
arch. Mauro Grison

il Dirigente del Servizio Amministrativo
Urbanistica Peep
dott. ssa Donatella Fragiacom