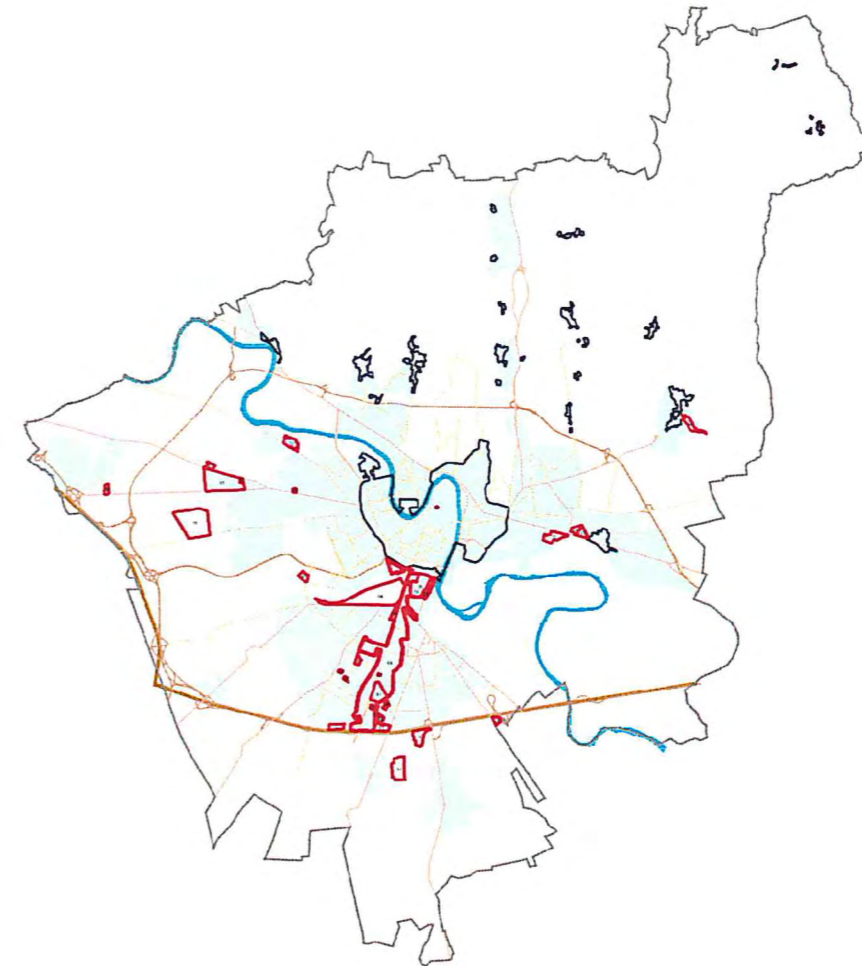


**INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL
CENTRO URBANO E DELLE AREE DI
DEGRADO DA RIQUALIFICARE**
ai sensi della L.R. 50 del 28.12.2012
e del Reg. 1 del 21.06.2013



Sindaco
Flavio Tosi

Vicesindaco con delega
all'Urbanistica
Francesco Marchi

Direttore Area
Gestione del Territorio
Giorgio Zanoni

Responsabile del Procedimento
Mauro Grison

Progettisti *Paola Boninsegna*
Paolo Boninsegna

Mauro Grison
Mauro Grison

Coordinatore Tecnico
Paola Prospero

Responsabile Amministrativo
Donatella Fragiacomò

Collaboratori
Giovanni Bianchi
Rosa Cimmino
Silvia Ederle
Cinzia Righetti

**All. B – Osservazioni
“Centro Urbano”**

**Elaborato 1 – “Dati significativi”
Elaborato 2 – “Controdeduzioni”**

Novembre 2014

**Allegato alla
D.G.C. _____**

ALL B - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
1	167461	19/06/2014	TROMBA NICOLA	10	5	Via Belfiore	391	968-2551-2552-2553- 2554-2555-2556-2557- 2558-2559-2560	7.351	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
2	174716	27/06/2014	DORIKA srl	3	3	seconda traversa Spianà	262	107-223-22-169-113	11.251	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
3	175129	27/06/2014	SEMINARIO VESCOVILE DI VERONA	8	3	via Lugagnano	236	13-14-23-24-35-49-81-84- 97-124-127-129-144-165- 176-177-178-179-180-181- 182-183-184-185	387.766	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
4	175136	27/06/2014	NICOLIS MORENO	4	5	via dell'Esperanto	362	606	10.307	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
5	175466	27/06/2014	FEDRIGOLI COSTRUZIONI spa	2	2	via Preare 42/A	97	22-108	11.084		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ALL B - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
6	176692	30/06/2014	POZZERLE DANIELE	4	5	via E. Fermi	347	53-54-152	8.060	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
7	176735	30/06/2014	PERCENTO spa	8	3	strada bresciana	195	376	20.986	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
8	176757	41820	ERMINIO SCAPPINI ed altri	3	3	via della Spianà	261	134-81-83-86	31.061	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
							262	34-107-113-223-216-185- 222-169-208					
9 FT	177765	01/07/2014	SERENA BEGNONI	3	3	via Fava	201	21	23.000	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
10-FT	200514	25/07/2014 Fuori termine	CONSORZIO ZAI	8	3	via della Chimica	n.p.	n.p.	n.p.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
11-FT	230415	28/08/2014 Fuori termine	Campagnetta srl - Gruppo PAM	6		ss.11/San Michele Extra	311	22-23-69	93.800		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

ALL B - Elaborato 2 - CONTRODEDUZIONI

rep.	SINTESI DELLA PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
1	<p><u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano si trova in via Belfiore, ATO10, Circoscrizione 5 ed e' localizzata con affaccio diretto alla SS12. L'area è costituita da un'ampia zona agricola e a sud dalla presenza di un fabbricato ad uso residenziale. Si tratta di un'area a ridosso di quella classificata come centro urbano. La proposta, oltre a richiedere l'ampliamento del centro urbano, allega altresì la scheda di area degradata.</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade per gran parte in zona a prevalente destinazione agricola di cui all'art.141 delle NTO del PI ed in minima parte a sud è identificato come tessuto con prevalenza di case unifamiliari con bassa densita' di cui all'art.106 (TCd3). L'area segnalata pur collocandosi a ridosso del centro urbano costituisce una propaggine della più vasta area agricola che si incunea all'interno dell'abitato definendo il limite dell'ambito urbano. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile.</p> <p>In merito alla richiesta individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 33-CU dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".</p>	
2	<p><u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano si trova in via Il traversa Spiana', ATO 3, Circoscrizione 3. Si richiede di ricomprendere la stessa all'interno del centro urbano in quanto l'area e' attigua a contesti di urbanizzazione consolidata con presenza di più funzioni ed è identificata come tessuto all'art.111 delle NTO del PI; si fa inoltre presente che, in prossimita' dell'area in oggetto, sono già stati definiti numerosi ambiti di intervento con schede normative (nn.236-382-511) per la realizzazione di vari insediamenti di tipo residenziale, commerciale e per impianti sportivi di carattere urbano. L'area proposta è altresì oggetto di apposita istanza (ALL.3) come area degradata.</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> In merito alla richiesta si rileva che trattasi di un'area inedita deversamente disciplinata e comunque compresa in parte all'interno del Parco della Spiana. Il Parco della Spiana per sua natura è stato escluso dall'ambito urbano intendendo in tal modo confermare la discontinuità del tessuto urbano tra i quartieri di San Massimo/Stadio e Santa Lucia. La limitatezza dell'area e la discontinuità con l'ambito urbano individuato fa sì che la proposta di estensione del centro urbano non sia accoglibile.</p> <p>In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al punto 19 dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".</p>	
3	<p><u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano, denominata "ambito ex Seminario" si trova in via Lugagnano e via Bacilieri, ATO 8, Circoscrizione 3. E' stata individuata come "area degradata da riqualificare" di cui alla scheda n.15 della D.G.C. n°124 del 30/04/2014. Con la richiesta si evidenzia che l'ambito e' oggetto di PUA, prevedendo la compresenza di più destinazioni funzionali (residenza, commerciale, direzionale, servizi) che caratterizzano il PUA stesso anche in conformità a quanto indicato all'art.3 della L.R. 50/2012. La richiesta tende ad includere l'ambito in oggetto nella perimetrazione di centro urbano.</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'area considerata è identificata con l'allegato L dell'art. 30 della var 2 al PAQE il cui PUA approvato ha dato riscontro. Per quanto riguarda il contesto, le aree limitrofe ricadono per lo più in zone a prevalente destinazione agricola che rappresentano, da un punto di vista vincolistico, ambiti di ricomposizione paesaggistica (art.33 e 57 NTO del PI). L'ambito segnalato, sicuramente da riqualificare, si configura come un insediamento puntuale separato dall'agglomerato urbano di San Massimo da una vasta area agricola soggetta alla tutele delle caratteristiche rurali. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile.</p>	
4	<p><u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area oggetto di istanza si trova in via dell'Esperanto, ATO4, Circoscrizione 5. La richiesta allega altresì la proposta di area degradata.</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> In merito alla richiesta si rileva che l'ambito proposto, oggetto di un PUA vigente, è già inserito nel centro urbano; La proposta di inserimento all'interno del centro urbano dell'ambito segnalato risulta già soddisfatta e pertanto si conferma ritenendo la proposta accoglibile.</p> <p>In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 34-CU dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".</p>	
5	<p><u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano si trova in via Preare 42/A, ATO 2, Circoscrizione 2. Viene sinteticamente descritta come area della città esistente, disciplinata dall'art.110 delle NTO del P.I., tessuto per attività integrate; e' un comparto edificato posto a fronte di via Preare che, seppur caratterizzato da insediamenti puntiformi, e' da tempo consolidato nel tessuto urbano anche per la presenza di attività commerciali con operatività storica. Si chiede pertanto la ripermetrazione del centro urbano. L'area proposta è altresì oggetto di apposita istanza (ALL.3) come area degradata.</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'esclusione dell'ambito segnalato dalla perimetrazione di centro urbano deriva dalla stessa definizione normativa che esclude le zone produttive periferiche, quali quella in oggetto. Inoltre tale lettura dà riscontro anche alla necessità di mantenere la continuità tra il Parco dell'Adige Nord e l'ambito collinare senza aggravare ulteriormente la consistenza degli insediamenti produttivi esistenti che, anche se confermati, rappresentano comunque un elemento d'interruzione dell'ambito naturale. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile.</p> <p>In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 22 dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".</p>	



ALL B - Elaborato 2 - CONTRODEDUZIONI

rep.	SINTESI DELLA PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
6	SINTESI PROPOSTA. L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano si trova in via E.Fermi, ATO 4, Circoscrizione 5. La richiesta comprende anche la proposta di area degradata. Si chiede la ripermimetrazione del centro urbano.	ANALISI E VALUTAZIONE. In merito alla richiesta si rileva che l'ambito proposto oggetto di un PUA vigente, è già inserito nel centro urbano. La proposta di inserimento all'interno del centro urbano dell'ambito segnalato risulta già soddisfatta e pertanto si conferma ritenendo la proposta accoglibile . In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 35-CU dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".	
7	SINTESI PROPOSTA. L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano e' localizzata lungo la Strada Bresciana, ATO 8, Circoscrizione 3. Si chiede l'inclusione del compendio immobiliare di proprieta' della Percento s.p.a. nell'ambito del centro urbano visto il carattere intensivo e multifunzionale degli edifici ricadenti nella porzione di "centro abitato" circostante. L'area proposta è altresì oggetto di apposita istanza (ALL.3) come area degradata.	ANALISI E VALUTAZIONE. L'ambito individuato è contiguo alla zona produttiva delle Binelunghe, che per le sue caratteristiche è da annoverare tra quelle definite nel Regolamento regionale n. 1/2013 come "periferiche" da escludere dal centro urbano. Si rileva inoltre la discontinuità con l'ambito urbano individuato. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile . In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep.28 dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".	
8	SINTESI PROPOSTA. Si richiede l'estensione del perimetro del centro urbano con l'inclusione delle aree poste su via della Spiana' in prossimita' dello svincolo con la bretella SS.12 e dell'incrocio con via Albere. l'area, già urbanizzata, e' posta tra il quartiere di santa lucia, a sud, il quartiere di san massimo all'Adige ad ovest e via Albere ad est, in prossimita' di aree caratterizzate da tessuto urbano consolidato e densamente abitato.	ANALISI E VALUTAZIONE. In merito alla richiesta si rileva che trattasi di un'area diversamente disciplinata e comunque compresa in parte all'interno del Parco della Spiana'. Il Parco della Spiana' per sua natura è stato escluso dall'ambito urbano intendendo in tal modo confermare la discontinuità del tessuto urbano tra i quartieri di San Massimo/Stadio e Santa Lucia. Si rileva inoltre la discontinuità con l'ambito urbano individuato. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile . In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep.30 dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".	
9 FT	SINTESI PROPOSTA. L'area per la quale si propone la variazione del centro urbano e' a Verona, ato 3, Circoscrizione 3. Si chiede l'inserimento dell'area denominata Couvert Tennis nell'ambito del centro urbano, si tratta di un area attualmente in disuso ed abbandono .	ANALISI E VALUTAZIONE. In merito alla richiesta si rileva che l'area per la quale si propone la variazione del perimetro del centro urbano ricade all'interno delle aree a verde attrezzato a livello urbano (titolo 3 delle NTO del PI - disposizioni per la citta' pubblica ed il sistema dei servizi). La limitatezza dell'area e la discontinuità con l'ambito urbano individuato fa sì che la proposta di estensione del centro urbano non sia accoglibile .	
10-FT	SINTESI PROPOSTA. Consorzio ZAI, ambito Ecocitta' del Crocione - localita' Bassona - comparto di via della Chimica in ZAI 2 Bassona. Si richiede che venga aggiornata la cartografia relativa all'All.1 - Elaborato grafico "Centro urbano" aprile 2014 come indicato nella scheda 1 allegata.	ANALISI E VALUTAZIONE. In merito alla richiesta, pervenuta fuori termine, si rileva che l'ambito proposto ricade quasi interamente all'interno nel centro urbano come proposto nella DGC 124/2014, mentre nè è stato escluso una minima porzione avente le medesime caratteristiche della parte già inclusa. Valutato che si è trattato di un mero errore materiale, si ritiene la proposta di estensione del centro urbano accoglibile .	

ALL B - Elaborato 2 - CONTRODEDUZIONI

rep.	SINTESI DELLA PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
11-FT	<p>SINTESI PROPOSTA. Campagnetta S.r.l. - loc. Campagnetta, San Michele Extra. Si richiede che l'area in questione venga inclusa nel "centro urbano", nonché con la sua classificazione ad "area degradata".</p>	<p><u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> In merito alla richiesta, pervenuta fuori termine, si rileva che l'ambito in questione si trova per lo più in zona a prevalente destinazione agricola (art.142- sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione) ed è limitrofo ad un'area destinata ad altre attrezzature di interesse generali-tecnologiche nella fattispecie un impianto di acquedotto. L'area segnalata risulta esterna al centro abitato identificato ai sensi del codice della strada come approvato con DGC n. 115/2014 e successiva DGC n. 314/2014. Pertanto poiché la definizione di centro urbano lo caratterizza esclusivamente quale porzione del centro abitato, non ricorrono i presupposti normativi per l'estensione del centro urbano a detto areale. Si ritiene la proposta di estensione del centro urbano non accoglibile. In merito alla richiesta di individuazione di area degradata, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 40 FT dell' "ALL.A- OSSERVAZIONI AREE DEGRADATE".</p>	