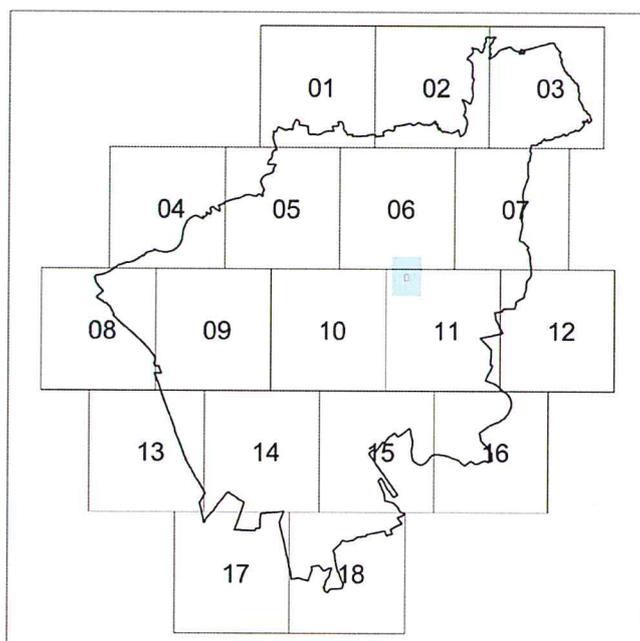


## Variante n. 11 al P.I.

ai sensi della L. R. 27/2003, art. 24

Realizzazione di orti per anziani e di un percorso sensoriale in un'area  
sita in località San Felice Extra - Rif. scheda norma 432 del P.I.

### Relazione



Sindaco  
Flavio Tosi

Assessore all'Urbanistica  
Dott. Francesco Marchi

Direttore Area Gestione del Territorio  
Ing. Giorgio Zanoni

Coordinatore e Progettista  
Arch. Mauro Grisoni

Progettista  
Arch. Paolo Boninsegna

Responsabile Amministrativo  
Dott.ssa Donatella Fragiaco

Coordinatore Tecnico  
Arch. Paola Prospero

Collaboratori  
Pian. terr. Giovanni Bianchi  
Arch. Cinzia Righetti  
Arch. Emanuela Zorzoni

Ottobre 2014

Adozione  
con D.C.C. n° \_\_ del \_\_. \_\_. \_\_  
Approvazione  
con D.C.C. n° \_\_ del \_\_. \_\_. \_\_

## **Descrizione del progetto, localizzazione dell'area, inquadramento urbanistico - territoriale ed accessibilità**

Il Progetto preliminare prevede la realizzazione di orti per anziani e di un giardino con un percorso sensoriale per malati della sindrome di Alzheimer, in un'area di proprietà del Comune di Verona, in località San Felice Extra, quale opera di sostenibilità di cui all'Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004, Scheda Norma n°432 del P.I.

L'area oggetto del Progetto preliminare, per la realizzazione degli orti per anziani e del percorso sensoriale, si trova nell'ambito amministrativo della 6<sup>a</sup> Circoscrizione, in località San Felice Extra e più precisamente, in una porzione di territorio agricolo, a nord-est del territorio del Comune di Verona, in ATO 7.



**Inquadramento dell'area nel territorio agricolo dell'alta pianura veronese**

L'area ha una superficie di circa mq 5.000, è catastalmente identificata al foglio 209 mappale n°343 ed è di proprietà comunale.

L'accesso all'area avviene dalla strada comunale via Belvedere, mediante un passaggio sterrato che catastalmente è indicato e denominato come fosso comunale detto "Progno Vecchio" o "Fosso della Giara" di proprietà demaniale a gestione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, ora strada, di larghezza di m 3 circa.

Il Comune di Verona ha presentato in data 03/02/2014 (prot. n°1622) istanza di Concessione idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e della L.R. 09/83, per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di una strada pubblica di collegamento alla proprietà Comunale destinata ad orti per anziani, su sedime demaniale del corso d'acqua dismesso "Fosso della Giara".

Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta ha concesso al Comune di Verona l'occupazione dell'area demaniale con Contratto di Concessione n° identificativo pratica 40/2014.

Per quanto riguarda il passaggio di accesso si deve rilevare che nella Tav 3.2 Rete Ecologica del Piano degli Interventi esso risulta interessato da un corridoio ecologico secondario (art.60); in realtà il corridoio registra la presenza di un vecchio fosso denominato "Progno Vecchio" o "Fosso della Giara", che nel tempo è stato interrato e sostituito da una strada sterrata.

Il progetto degli orti comunque non interferisce con il corridoio ecologico, utilizzando come accesso la strada sterrata esistente, che non viene modificata.

### **Caratteristiche del progetto e sintesi degli elementi di interesse pubblico**

Il Progetto prevede la realizzazione all'interno dell'area di 76 orti di circa mq 36 ognuno, e di un blocco servizi con deposito attrezzi, servizi igienici e un'area di sosta per biciclette. La struttura sarà collegata alla linea elettrica, all'acquedotto e al sistema fognario.

Gli orti saranno assegnati a persone di terza età, in base ad una graduatoria gestita e curata dalla 6<sup>a</sup> Circoscrizione.

E' inoltre previsto un giardino con un percorso sensoriale da destinare all'utilizzo dei malati della sindrome di Alzheimer. Tale percorso, circoscritto in un'area verde, è concepito per fornire serenità e stimoli terapeutici, con l'intento di riportare l'anziano nel tempo, nello spazio e nel proprio vissuto.

La proposta mostra pertanto elementi di rilevante interesse pubblico dal punto di vista ricreativo e sociale, sia in riferimento ai cittadini della 6<sup>a</sup> Circoscrizione, che all'intero territorio comunale.

Sarà infatti finanziata con il contributo di sostenibilità di 224.200 € derivante dalla stipula dell'Accordo Pubblico Privato n.432 (secondo le modalità dell'art. 6 della L.R. 11/2004).

A questo proposito si ricorda che in sede di Piano degli Interventi è stata approvata la scheda norma n.432 nella quale si stabilisce che: "in sede di PUA si prescrive la realizzazione di orti per anziani (circa n°100) in area limitrofa".

Con Delibera di Giunta Comunale n°134 del 17/04/2012 è stato approvato il relativo Schema di Accordo sottoscritto che è stato successivamente stipulato con Atto Notarile del 24/07/2012 rep. 140966 tra il Comune di Verona e la ditta Falezza Alberto - Azienda Agricola San Felice – nel quale si prevede la realizzazione di Opera Pubblica orti per anziani con il Contributo di Sostenibilità (importo di 224.200 €, di cui 22.420 € corrispondente al 10% già versato come acconto).

Infine, con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 02/05/2013 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito della Scheda Norma n.432 (P.U.A San Felice Extra - Rif. Pratica n. 7190432).

### **Contenuti della Variante**

Il Progetto degli orti per anziani corredato di percorso sensoriale è in difformità con la disciplina urbanistica (regolativa) vigente, richiedendo pertanto l'attivazione della procedura di progetto di opera pubblica in variante ai sensi dell'art.24 della L.R. 27/2003.

In base a tale disposto normativo, infatti, l'approvazione del progetto preliminare o definitivo di opere pubbliche non conformi agli strumenti urbanistici da parte del consiglio Comunale costituisce adozione di variante urbanistica, tenuto conto di quanto previsto dal progetto stesso.

L'area in oggetto è indicata nel P.I. come "Zona a prevalente destinazione agricola" di cui all'art. 141 delle NTO del P.I..

La destinazione ad orti urbani è disciplinata invece dall'art' "122- verde, servizi ed attrezzature collettive a livelli urbano" delle NTO del PI e riconosciuta altresì nella categoria "n.333-orti urbani" e "n.91-percorso attrezzato" dei servizi urbani riportati alla sezione 10 del Repertorio Normativo del P.I.

Da qui la necessità di procedere alla Variante Urbanistica che modifichi la destinazione d'uso dell'ambito ai sensi della L.R. 27/2003 (art. 24) e della L.R. 11/2004 (art.18, comma 8), contestuale all'approvazione del Progetto preliminare che costituisce adozione della Variante urbanistica al Piano degli Interventi.

La variante al Piano degli Interventi per la realizzazione di orti per anziani e del percorso sensoriale che modifica la destinazione urbanistica dell'area in località San Felice Extra da agricola a servizi non comporta variazioni alla zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola e al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (STC), determinati dal PAT secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

L'atto d'indirizzo di cui alla DGR 25.11.2008 n. 3650 chiarisce come il calcolo della S.A.U. non sia direttamente legato alla destinazione urbanistica ma all'effettivo uso del suolo. Nello specifico la realizzazione degli orti per anziani e del percorso sensoriale non comportano variazioni alla zona agricola trasformabile e al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (STC) in quanto:

- gli orti costituiscono una delle utilizzazioni elencate per il conteggio della superficie agricola utilizzata (S.A.U.);
- sono da escludere dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole le superfici agricole destinate "alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione", tipologie di servizi a cui il progetto è assimilabile.

## **Elaborati della Variante**

La Variante Urbanistica è composta dei seguenti elaborati tecnici:

- Relazione di Variante Urbanistica;
- Elaborato Grafico con l'estratto della Disciplina regolativa ed operativa dello stato di fatto e stato modificato;
- Asseverazione della non necessità della Valutazione Idraulica.
- Rapporto Preliminare Ambientale per la Verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)