



Comune
di Verona

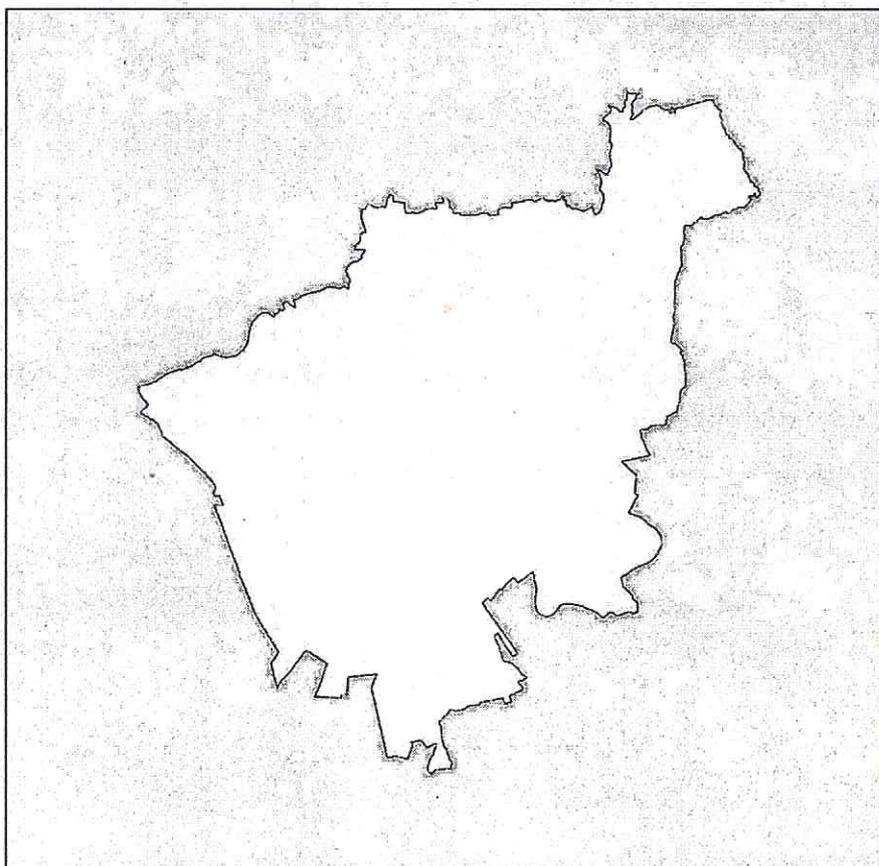
Provincia di Verona

P.I.

Adottato con DCC n. 59 del 8.09.2011
Approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011

RELAZIONE TECNICA – N.T.O.

(art. 17 comma 5 lett. A e C)



Sindaco

Flavio Tosi

Vicesindaco con delega all'Urbanistica

Vito Giacino

Direttore Area Gestione del Territorio

Ing. Luciano Ortolani

Coordinatore e Progettista

Arch. Mauro Grison

Progettista

Arch. Paolo Boninsegna

I tecnici

per la Relazione

Arch. Roberto Carollo

per le N.T.O.

Dott.ssa Donatella Fragiaco

Geom. Daniele Iselle

**REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI
ECCELLENZA PUBBLICO-PRIVATO CONVENZIONATO
IN LOCALITÀ CHIEVO
APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE E
CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA**

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 2

AI SENSI DELLA L.R. 27/2003, ART. 24

COMUNE DI VERONA
Planificazione Territoriale

Allegato alla delibera di adozione del consiglio
comunale n. 69 del

deliberazione di Consiglio n. 26 LUG/2012

del 14/03/2013
IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Cristina Pratzoli)

LA GIUNTA COMUNALE

In seduta ... 27/12/13 ...

ha stabilito di sottoporre al
Consiglio.

Allegato alla

n. 16

del

data 21/03/2013





RELAZIONE TECNICA

Disciplina urbanistica vigente e modalità di attuazione della città pubblica

La pianificazione urbanistica nel territorio del Comune di Verona è disciplinata, ai sensi della L.R. 11/2004, dal *Piano di Assetto del Territorio* (approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 ed efficace dal 28 febbraio 2008) e dal *Piano degli Interventi* (approvato con D.C.C. n.91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012).

Il PI regola attraverso le NTO, Parte 2 - Titolo 3 *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi* (si rinvia in particolare agli artt. 115, 116, 117) l'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità.

Il PI individua inoltre alla Sez. 10 del *Repertorio Normativo* e con apposita campitura, nella Tav. 4 *Disciplina regolativa* e nella Tav. 5 *Disciplina operativa*, i servizi e le attrezzature esistenti precisandone le Tipologie e le Categorie.

Ai sensi dell'art. 118 della Costituzione ed in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, il Comune favorisce l'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI nella Città Pubblica e lo svolgimento delle attività di interesse generale in esso previste su autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, enti ed imprese, oltre che su propria iniziativa (NTO, art. 116 – *Modalità attuative del sistema dei servizi*, comma 1).

Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e comunque garantite l'accessibilità e la fruibilità al pubblico (NTO, art. 121 – *Norme generali*, comma 6).

Il sistema dei servizi può essere pertanto attuato, tra le diverse forme, su iniziativa e proprietà privata in regime di convenzione con il Comune che regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di

assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti (NTO, art. 116 – *Modalità attuative del sistema dei servizi*, comma 2 punto b).



Aspetti normativi e procedurali della variante

Il progetto preliminare dell'*Impianto sportivo di eccellenza pubblico-privato convenzionato in località Chievo* presenta elementi di rilevante interesse pubblico - di seguito sinteticamente descritti e comunque rilevabili in dettaglio all'interno della documentazione costitutiva il progetto preliminare e lo schema di accordo - ma una conformità urbanistica solo parziale con la disciplina regolativa vigente, richiedendo pertanto l'attivazione della procedura di **progetto di opera pubblica in variante**, per la parte ad esso non conforme.

Ai sensi della L.R. 27/2003 (art. 24) e della L.R. 11/2004 (art. 18, comma 8) l'approvazione del progetto preliminare costituisce adozione della variante urbanistica n.2 al *Piano degli Interventi*.

Progetto ed elementi di rilevante interesse pubblico

Il progetto del *Centro Canoa-Kayak* rientra da tempo tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e risulta inserito nel Programma triennale dei Lavori pubblici 2012/2014, permettendo alla città di Verona di acquisire un impianto di assoluta eccellenza in grado di alimentare la già proficua attività del *Canoa Club Verona*, che oggi opera nella sede di Corte Dogana.

La partecipazione del soggetto attuatore privato - già proprietario di una parte dell'area attualmente destinata ad impianto sportivo e promotore della proposta di accordo (Prot. n.122940/2012) - ha permesso di rilanciare il progetto, sia dal punto di vista programmatico che economico-finanziario, integrando gli obiettivi iniziali con due elementi di novità fortemente significativi:

a. da un lato permette di portare a buon fine il finanziamento, a favore di *impianti sportivi di eccellenza*, già assegnato al Comune di Verona e concesso con Deliberazione n. 3597/2007 della Giunta regionale ai sensi della "Legge per l'esercizio finanziario 2006" (L.R. 2/2006, art. 28); l'importo del finanziamento, pari a 1.175.000 euro, non potrà infatti

superare il 50% del costo dell'opera e sarà pertanto integrato da un investimento, pari ad ulteriori 1.280.950 euro, totalmente a carico dell'operatore privato;

b. in secondo luogo permette di implementare l'offerta pubblica di servizi sportivi e ricreativi grazie al convenzionamento dell'impianto privato destinato al calcio e calcetto, che sarà oggetto di un'integrale intervento di ristrutturazione nel contesto del programma di trasformazione dell'area; la convenzione prevista favorirà la fruizione anche del centro sportivo privato da parte dei cittadini e dei residenti, grazie a tariffe convenzionate o agevolazioni per categorie svantaggiate ed associazioni no-profit.

La gestione del *Centro Canoa-Kayak* sarà infine perfezionata attraverso una convenzione con il *Canoa Club Verona*, storica associazione che da anni si distingue per l'attività nel settore sia sotto il profilo agonistico che di promozione dello sport tra i giovani.

La proposta mostra pertanto elementi di rilevante interesse pubblico dal punto di vista sportivo, educativo e sociale – obiettivi specifici del progetto sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale – sia in riferimento al quartiere del Chievo che all'intero territorio comunale e sovra-comunale, visto il livello di eccellenza della struttura.

Tali elementi di interesse pubblico sono presenti, insieme ai reciproci obblighi dei soggetti, nello schema di accordo quadro da sottoscrivere tra il Comune e la Società Chievo Football Srl (come previsto agli artt. 116 e 117 delle NTO) allegato al provvedimento sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Dal punto di vista urbanistico ed ambientale la presenza del centro sportivo integrato concorre alla dotazione di aree per servizi nel quartiere del Chievo, garantendo contestualmente la fruizione di un'area significativa ai fini della valorizzazione del *Parco dell'Adige nord* rispetto a cui si pone, anche grazie alla prossimità con al Diga del Chievo, come nodo strategico e porta di accesso.

Disciplina urbanistica attuale e di progetto - contenuti della variante al Piano degli interventi

L'ambito di intervento mostra già allo stato attuale una destinazione prevalente a servizi, disciplinata delle Norme Tecniche Operative alla Parte 2 - Titolo 3 *Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi*.



Il Progetto Preliminare di opera pubblica oggetto della presente variante implica soltanto una variazione tra Categorie di servizi e non tra Tipologie di servizi, come individuate al Repertorio normativo – Sezione 10.

La disciplina regolativa allo STATO ATTUALE individua le seguenti Categorie e Tipologie di servizi:

- art. 123 *Parchi, servizi e attrezzature di interesse generale* commi da 2 a 6; lettera V – Parchi pubblici (Categoria 86);
- art. 127 *Impianti ed attrezzature sportive private* lettera V – impianto sportivo non agonistico (Categoria 84).

Sono inoltre presenti all'interno dell'ambito d'intervento, come individuato nel Progetto Preliminare, componenti residuali riconducibili alle seguenti zone:

- art. 39 *Invarianti di natura idrogeologica e idraulica* - Fasce ripariali;
- art. 136 *Ambiti del Parco del fiume Adige Nord e Sud*.

La disciplina regolativa allo STATO MODIFICATO prevede il passaggio dell'area attualmente destinata a servizi privati (art. 127, lettera V – Categoria 84) verso due diverse Categorie appartenenti comunque alla stessa Tipologia (V):

- art. 123 *Parchi, servizi e attrezzature di interesse generale* commi da 2 a 6; lettera V - impianto sportivo non agonistico (Categoria 84);
- art. 124 *Altre attrezzature di interesse generale* commi 6 e 7; lettera V - impianto sportivo agonistico (Categoria 85).

Viceversa il comparto interessato dall'insediamento del *Centro Canoa-Kayak* mostra già allo stato attuale piena compatibilità con la destinazione urbanistica vigente.

Per quanto attiene, infine, le aree residuali disciplinate dagli artt. 39 e 136 interessate dall'ambito di intervento, il comma 4 delle NTO che regolano la presente variante chiarisce come, nelle fasi successive della progettazione, debba essere verificata la compatibilità delle trasformazioni, qualora ricadenti all'interno di tali aree, con la disciplina urbanistica vigente.



Elaborati della Variante

La variante urbanistica è composta dei seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica e Norme Tecniche Operative (NTO);
- Tavola 1/2 – Disciplina regolativa (stato di fatto e stato modificato);
- Tavola 2/2 – Disciplina operativa (stato di fatto e stato modificato).

Per ogni ulteriore informazione si rinvia agli elaborati costituenti il Progetto Preliminare sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale contestualmente alla presente Variante urbanistica.



A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "M" or "M." written in a cursive style.

NORME TECNICHE OPERATIVE



Articolo unico

1. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere dovrà avvenire nel rispetto del Progetto Preliminare approvato ed alla contestuale variante. Sono ammesse varianti senza modifica delle previsioni urbanistiche nei limiti previsti dalla vigente legislazione per le opere pubbliche (D.Lgs. 163/2006 e succ. modifiche ed integrazioni).

Per le opere di competenza privata sono ammesse varianti progettuali o esecutive che non comportino un incremento superiore al 10% della SUL complessiva prevista dal Progetto Preliminare.

2. Dato atto che la variante contiene anche il Progetto Preliminare – i cui elaborati definiscono precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001 rispondenti ai criteri approvati con Deliberazione di C.C. 3 ottobre 2002 n. 61 – il PUA potrà esser realizzato tramite Denuncia Inizio Attività (DIA).

3. Per quanto non previsto dal Progetto Preliminare né dai limiti della flessibilità di cui al comma 1, si applicano le previsioni regolative del P.I. in particolare alla Parte 2 - Titolo 3 Disposizioni per la città pubblica ed il sistema dei servizi delle NTO.

4. In sede di progettazione definitiva/esecutiva, gli interventi ricadenti nell'ambito del Parco dell'Adige Nord e all'interno delle fasce ripariali dovranno conformarsi alle direttive del PI in materia di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché alle eventuali prescrizioni dell'Autorità idraulica.