



Provincia di Verona

**P.I.**

**VARIANTE N° 7**  
**via Lenotti – via Scarsellini**  
**Allegato al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare (L.R.V. 11/2010)**



Sindaco  
**Flavio Tosi**

Vicesindaco con delega  
all'Urbanistica  
**Vito Giacino**

Direttore Area Gestione del  
Territorio  
**Giorgio Zanoni**

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Mauro Grison

**Il Progettista**

Arch. Mauro Grison  
Arch. Chiara Tassello

**Elaborazione grafica**

Arch. Andrea Zenatto

## RELAZIONE

Il Comune di Verona possiede l'area sita nell'angolo tra via Scarsellini e via Lenotti, nel quartiere San Zeno, occupata in parte da un parcheggio pubblico, in parte da due fabbricati inagibili siti lungo via Scarsellini di modesta entità e qualità. L'area, che misura all'incirca 1550 mq, si colloca nell'angolo sud-est dell'isolato caratterizzato dalla contemporanea sede dell'ATER e da immobili ad alta densità edilizia realizzati negli anni '70. L'incrocio è segnato dalla presenza del convento delle Orsoline, da una caserma e da edilizia abitativa.

Il Piano degli Interventi vigente, ai sensi dell'art. 68 delle NTO assoggetta l'ambito comunale a *Progetto di coordinamento urbanistico*, il cui scopo è il raggiungimento di un'unità formale e funzionale degli interventi futuri attraverso la predisposizione di un progetto unitario. Agli ambiti soggetti a Progetto di coordinamento il Piano non assegna parametri urbanistici, delegando al progetto stesso le scelte di tipo urbanistico, per quanto concerne quantità, destinazioni d'uso, e quant'altro. Il procedimento di approvazione dei progetti di coordinamento è invero un procedimento in variante rispetto al Piano degli Interventi.

Ora si ritiene che la norma attuale non sia più rispondente alle esigenze attuali, che mirano all'alienazione dei soli fabbricati prospicienti via Scarsellini, mantenendo pubblica l'area destinata a parcheggio, seppur con dimensioni inferiori. Tale scelta comporta una variazione del Piano degli Interventi, affinché l'ambito non sia più assoggettato a progetto unitario di coordinamento, ma siano possibili interventi diretti da parte del futuro proprietario.

La variazione del Piano degli interventi riconosce quindi l'ambito quale tessuto storico all'interno di un contesto di valore storico-architettonico e assoggettando la sola porzione oggetto di alienazione a specifica normativa all'interno della sezione 12 del Repertorio Normativo (n. rep 9), sezione che viene con l'occasione così rinominata: *Variante al PRG n 312, varianti SUAP, Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare (LRV 11/2010)*.

Restano ferme le prescrizioni derivanti dalla categoria di intervento assegnate agli immobili esistenti: B2, categoria che identifica gli edifici in contrasto con il centro storico prevedendone la demolizione senza ricostruzione.

La scheda rep. 9 della Sezione 12 definisce gli usi ammessi (l'uso abitativo, usi commerciali limitati agli esercizi commerciali di vicinato e alle strutture medio piccole, i pubblici esercizi, il terziario diffuso, l'artigianato di servizio alla famiglia, le banche ecc, l'uso ricettivo extralberghiero e le unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali), l'altezza massima (3 piani), la SUL (900 mq) la modalità di attuazione (permesso di costruire diretto convenzionato) e specifici contenuti della convenzione. Attraverso la convenzione verrà garantita la funzionalità del parcheggio pubblico che verrà necessariamente rimodulato e l'uso pubblico degli spazi di relazione al fine di conferire all'area caratteristiche urbane.

La variante comporta altresì una variazione dell'art. 5 delle NTO che viene così rinominato: *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – poteri di deroga – varianti SUAP – Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a cui viene aggiunto il comma 5 che richiama, per gli interventi ricompresi nei piani di alienazione, l'apposita Sezione del Repertorio Normativo.*





Provincia di Verona

**P.I.**

Tavola

**4**

**0**

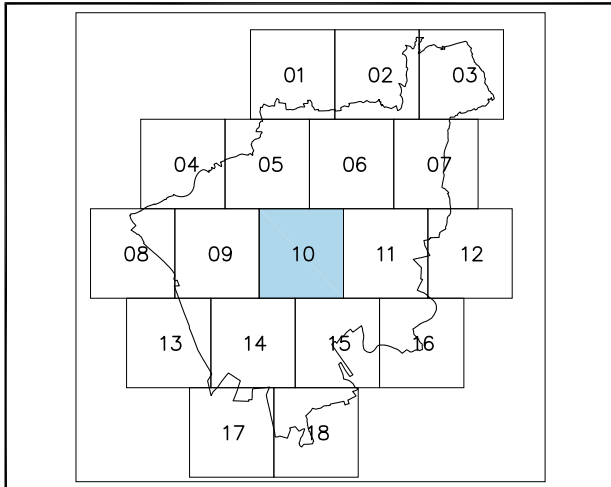
**10**

Scala

**1:5.000**

**Disciplina Regolativa**

**Zonizzazione**



**TAVOLA 1  
VARIANTE n° 7**

**Sindaco**  
**Flavio Tosi**  
Vice Sindaco con delega all'Urbanistica  
**avv. Vito Giacinto**

**Direttore/Area Gestione del Territorio**  
arch. Luciano Marchionni

**Coordinatore/Progettista**  
arch. Mauro Grison

**Progettista**  
arch. Paolo Boninsegna

**Coprogettisti/Esterni**  
studio Ferrarini/Onica Associati  
arch. Piergiorgio Tambellini (Centri Storici)  
arch. Anna Bissani (Parte Progettistica)  
dott. Giacomo De Franceschi (Parte Edilizia)  
dott. Giuliano Finetto (Parte Agronomica)

**Parte Normativa**

**Collaboratori**  
geom. Daniele Iaballe  
dott. Donatella Fraggiacomo

**Consulente**  
prof. Giovanni Sala

**Sistema Informativo Territoriale**  
arch. Giorgio Zanato Ventura

Adottato con D.C.C. n° 59 del 8.9.2011  
Approvato con D.C.C. n° 91 del 23.12.2011

**ORTOPHOTO**



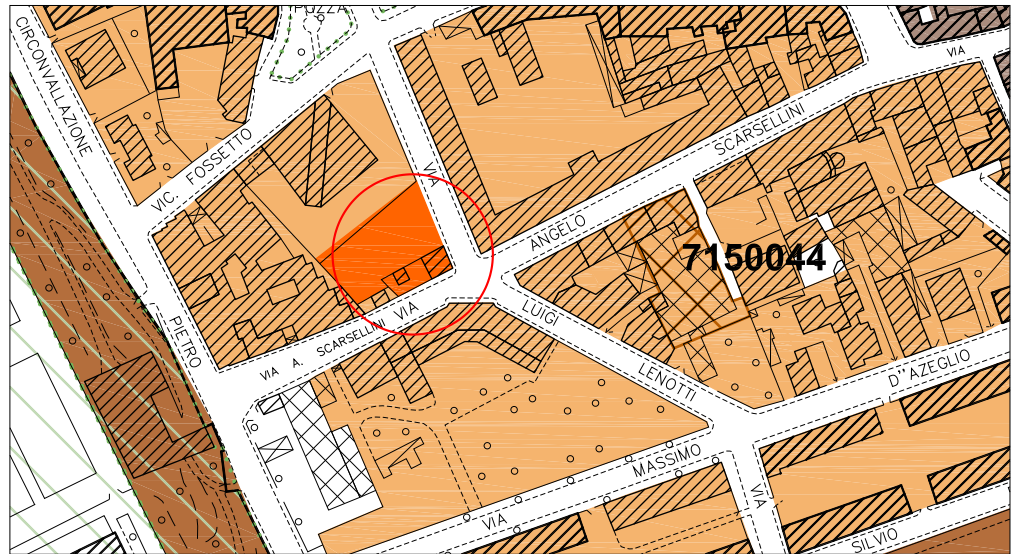
**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**



**STATO DI FATTO**

**IMMOBILE SITO TRA VIA SCARSELLINI E VIA LENOTTI**

Foglio n. 160 Mappale n. 259, parte 373, parte 493



**LEGENDA**

**SISTEMA INSEDIATIVO**

La città storica (parte 2ª - titolo 1ª)

	CENTRO STORICO MAGGIORE CENTRI STORICI MINORI	Art. 81 Art. 84		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA	Art. 81
	CORTI RURALI CON CODICE	Art. 99		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA	Art. 81 e
	FORTI OTTOCENTESCHI	Art. 91		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	Art. 81 e
	EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE Ville Venete - Liberty - Architettura del Novecento Edifici del PTRC - Archeologia Industriale	Artt. da 93 a 98		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE	Art. 81
	UNITA' D'INTERVENTO E SPAZI SCOPERTI	Artt. 71 e 93		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO	Art. 68
	GIARDINI STORICI	Art. 41		AMBITO DEL PARCO DELLE MURA MAGISTRALI	Art. 135

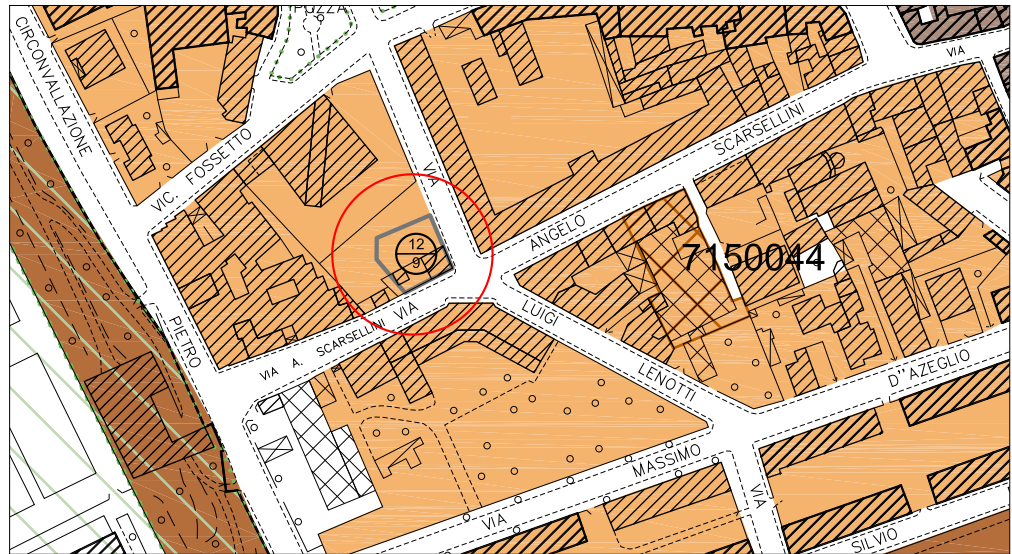
(parte 5ª - titolo 1ª - capo 1ª)

	Residenziale		Produttivo/Terziario/Commerciale		ATTIVITA' FUORI ZONA
Da Confermare		Da Trasferire		Da Bloccare	Art. 183
	N°11 - AMBITI SOGGETTI A PUA/COMPARTO URBANISTICO				Art. 101 comma 8°
	N°12 - BENI GIA' INSERITI NEI PIANI DI ALIENAZIONE				Art. 191
	N°12 - VARIANTI SUAP				Art. 5
	N°13 - VALUTAZIONI CARTOGRAFATE				Art. 186

**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE**

**IMMOBILE SITO TRA VIA SCARSELLINI E VIA LENOTTI**

Foglio n. 160 Mappale n. 259, parte 373, parte 493



**LEGENDA**

**SISTEMA INSEDIATIVO**

La città storica (parte 2ª - titolo 1ª)

	CENTRO STORICO MAGGIORE CENTRI STORICI MINORI	Art. 81 Art. 84		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA	Art. 81
	CORTI RURALI CON CODICE	Art. 99		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA	Art. 81 e
	FORTI OTTOCENTESCHI	Art. 91		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	Art. 81 e
	EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE Ville Venete - Liberty - Architettura del Novecento Edifici del PTRC - Archeologia Industriale	Artt. da 93 a 98		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE	Art. 81
	UNITA' D'INTERVENTO E SPAZI SCOPERTI	Artt. 71 e 93		TESSUTO STORICO IN CONTESTO DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO	Art. 68
	GIARDINI STORICI	Art. 41		AMBITO DEL PARCO DELLE MURA MAGISTRALI	Art. 135

(parte 5ª - titolo 1ª - capo 1ª)

	Residenziale		Produttivo/Terziario/Commerciale		ATTIVITA' FUORI ZONA
Da Confermare		Da Trasferire		Da Bloccare	Art. 183
	N°11 - AMBITI SOGGETTI A PUA/COMPARTO URBANISTICO				Art. 101 comma 8°
	N°12 - BENI GIA' INSERITI NEI PIANI DI ALIENAZIONE				Art. 191
	N°12 - VARIANTI SUAP				Art. 5
	N°13 - VALUTAZIONI CARTOGRAFATE				Art. 186
	N°12 - PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE				Art. 5 comma 5°

**PIANO DEGLI INTERVENTI VARIATO**





Provincia di Verona

**P.I.**

Tavola

**4A**

**2**

**1**

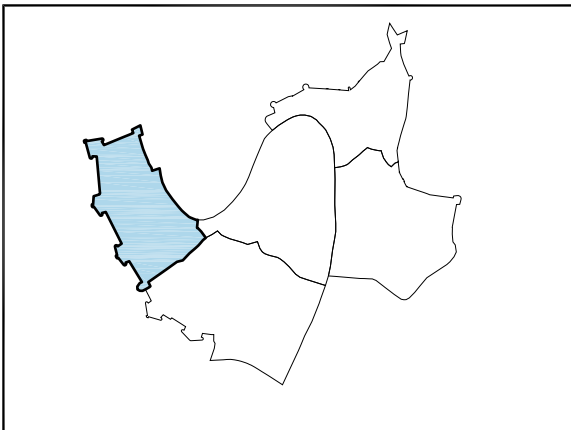
Scala

**1:2.000**

## Centri Storici e Corti Rurali

Centro storico Maggiore  
(03) Quartiere San Zeno

### Disposizioni per la Qualità Urbana ed Edilizia



**Sindaco**  
**Flavio Tosi**  
Vice Sindaco con delega all'Urbanistica  
avv. Vito Giacino

**Direttore Area Gestione del Territorio**  
arch. Luciano Marchesini

**Coordinatore e Progettista**  
arch. Mauro Grison

**Progettisti**  
arch. Paolo Boninsegna  
arch. Giorgio Zanata Ventura

**Coprogettista Esterno**  
arch. Pierniggi Tombolan

**Parte Normativa**

**Collaboratori**  
geom. Daniele Iselle  
dott. Donatella Fragiaco

**Consulente**  
prof. Giovanni Sala

**Sistema Informativo Territoriale**  
arch. Giorgio Zanata Ventura

TAVOLA 2  
VARIANTE n° 7

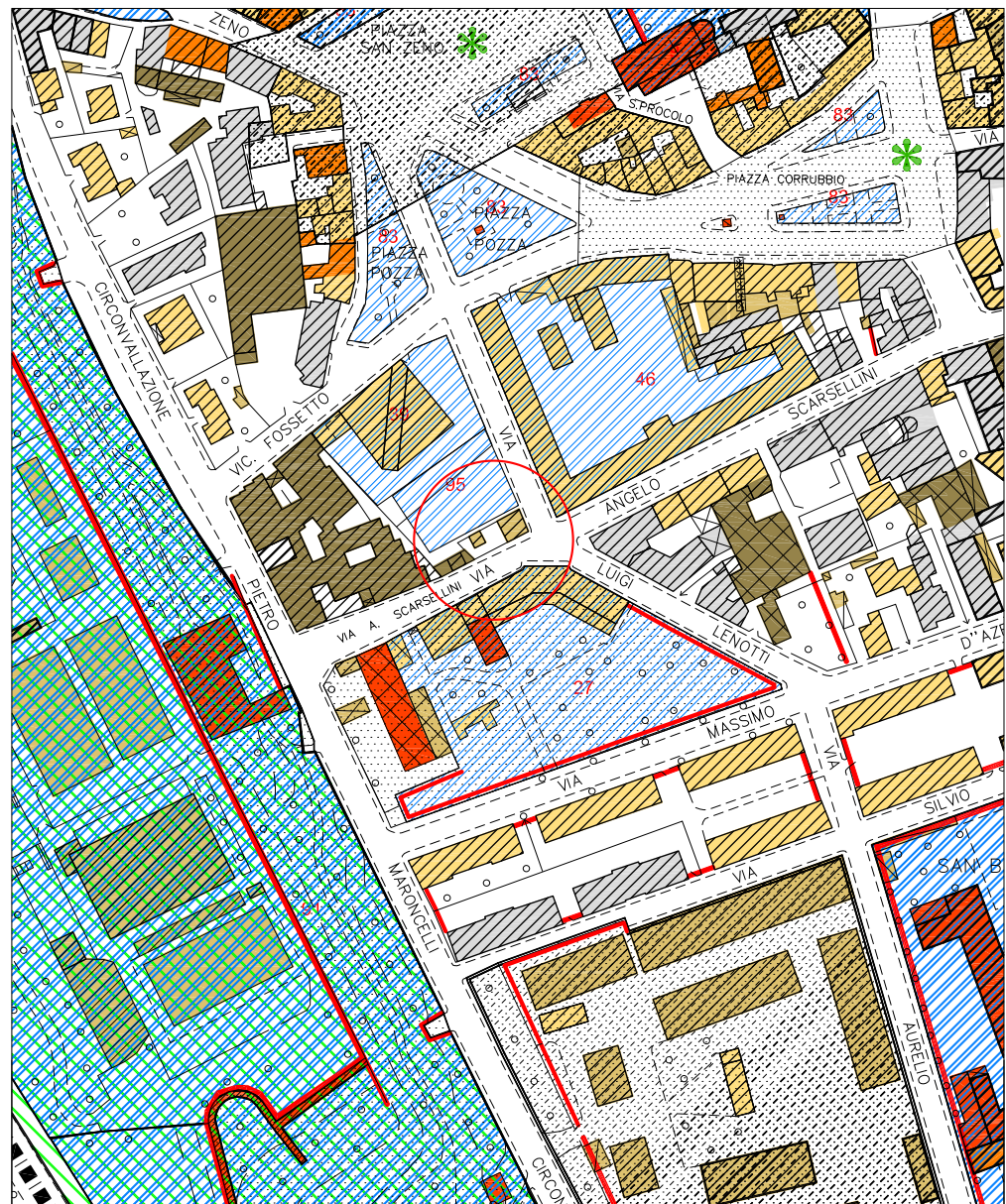
Adottato con D.C.C. n° 59 del 8.9.2011  
Approvato con D.C.C. n° 91 del 23.12.2011

### LEGENDA

- |  |  |
|--|--|
| Perimetro del centro storico (art. 83)             | <b>Spazi aperti ed elementi di connessione</b>   |
| <b>Vincoli</b>                                     | Corsi d'acqua (art. 79)                          |
| Ambito con vincolo art. 10 d.lgs 42/2004 (art. 29) | Ambito del Parco delle Mura (art. 135)           |
| Ambito con vincolo art. 45 d.lgs 42/2004 (art. 29) | Piazza / spazio di relazione (art. 79)           |
| Edifici classificati come "ville venete" (art. 74) | Aree Pedonali (art. 79)                          |
| <b>Elementi percettivo morfologici</b>             | Spazi Pubblici (art. 79)                         |
| Perimetro Unesco (art. 81)                         | Aree a servizi (art. 115)                        |
| Edifici Unesco (art. 81)                           | <b>Elementi / Manufatti</b>                      |
| Edifici Emergenti (art. 76)                        | Murature di recinzione caratterizzanti (art. 78) |
| Edifici storici rilevanti (art. 76)                | Portici (art. 78)                                |
| Edifici storici complementari (art. 76)            | Passaggi coperti (art. 78)                       |
| Edifici complementari (art. 76)                    |  |
| Edifici incoerenti (art. 76)                       |  |
| Edifici in contrasto (art. 76)                     |  |

#### IMMOBILE SITO TRA VIA SCARSELLINI E VIA LENOTTI

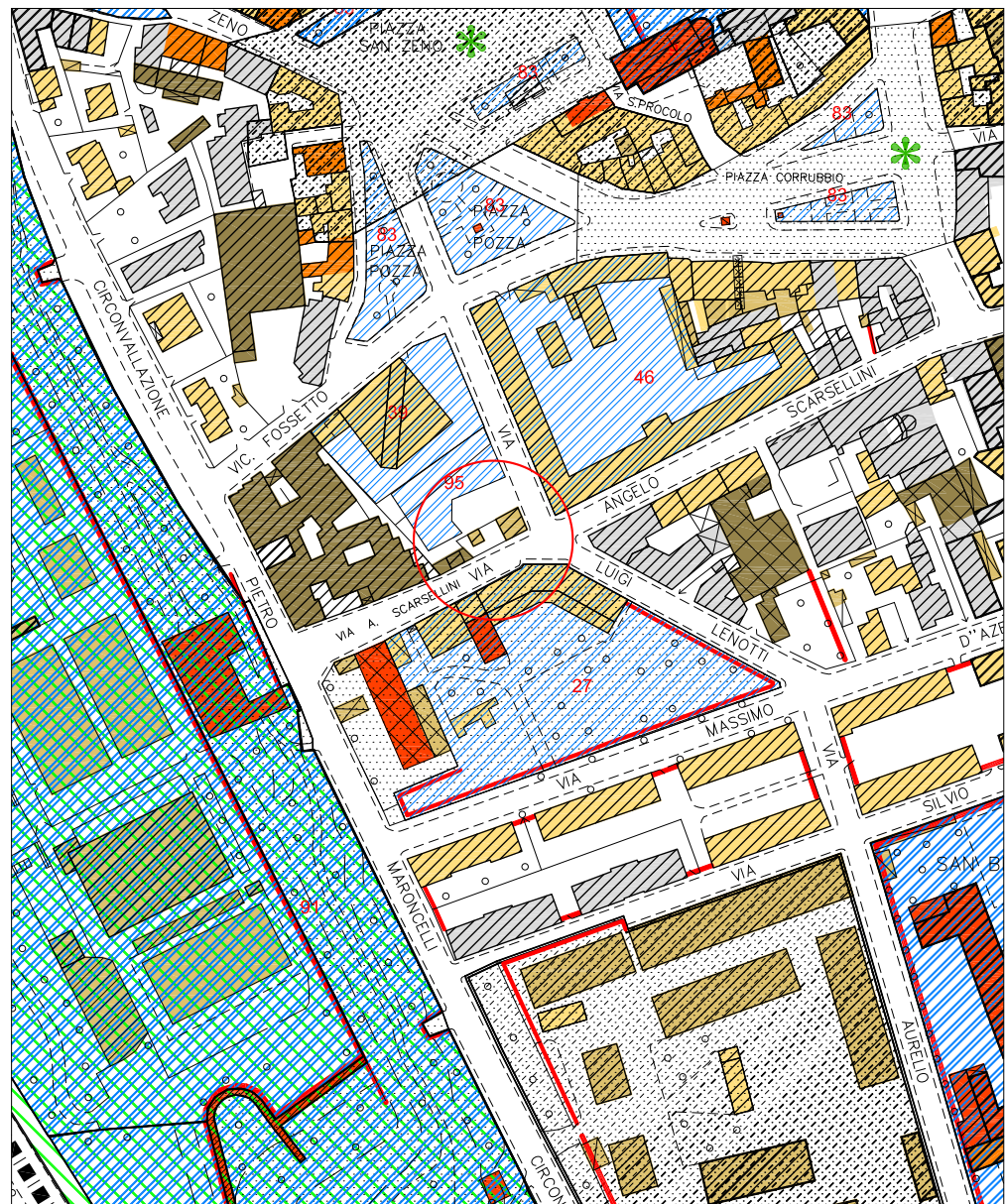
Foglio n. 160 Mappale n. 259, parte 373, parte 493



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

#### IMMOBILE SITO TRA VIA SCARSELLINI E VIA LENOTTI

Foglio n. 160 Mappale n. 259, parte 373, parte 493



PIANO DEGLI INTERVENTI VARIATO

PARTE 1 DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PARTE 1 DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
Titolo 1 Disposizioni generali	Titolo 1 Disposizioni generali
<p><b>Capo 1 Generalità</b></p>	<p><b>Capo 1 Generalità</b></p>
<p><b>Articolo 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.</li> <li>2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali o cause di forza maggiore.</li> <li>3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 - <i>Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive</i>, nel rispetto dei criteri applicativi di cui all'art. 74 della NTA del PAT e dell'atto di Indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “<i>Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004</i>”.</li> <li>4. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta dell'interessato una proposta di accordo con il Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi, rappresentato da un “<i>contributo di sostenibilità</i>” da valutarsi secondo i criteri di cui all'<b>Articolo 157 Contributo di sostenibilità</b>.</li> </ol>	<p><b>Articolo 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP - Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.</li> <li>2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali o cause di forza maggiore.</li> <li>3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 - <i>Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive</i>, nel rispetto dei criteri applicativi di cui all'art. 74 della NTA del PAT e dell'atto di Indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “<i>Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004</i>”.</li> <li>4. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta dell'interessato una proposta di accordo con il Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi, rappresentato da un “<i>contributo di sostenibilità</i>” da valutarsi secondo i criteri di cui all'<b>Articolo 157 Contributo di sostenibilità</b>.</li> <li>5. <b>Il piano disciplina gli interventi ricompresi nei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui dell'art. 35 - Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni della L.R. 11/2010 e dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 e succ. modificaz. elencate nella sezione 12 del Repertorio normativo.</b></li> </ol>

REPERTORIO NORMATIVO

**SEZIONE 12**

**VARIANTE AL PRG n. 312 , VARIANTI SUAP,  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE ( L.R.V. 11/2010)**

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIATO



REPERTORIO NORMATIVO - SEZIONE 12									
Nr. Repertorio	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	ATO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	ALTEZZA	VOLUME EDIFICABILE	STANDARD	MODALITA' ATTUATIVE	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
1	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011- Scuola elementare "Albrigi" di Moruri)	via Moruri n.5, località Moruri	7	residenziale	7,00 m	esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa	art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	per quanto non specificato valgono i disposti di cui alla zona Z14 e sottozona "b" delle NTA del PRG
2	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011 Canonica della Chiesa Trezzolano)	via Trezzolano n.19, località Trezzolano	7	residenziale	11,00 m	esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa	art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	per quanto non specificato valgono i disposti di cui alla zona Z14 e sottozona "i" delle NTA del PRG
3	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011- Scuola elementare di Matozze)	via Matozze n.75, località Matozze	5	residenziale	8,00 m	esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa	art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	per quanto non specificato valgono i disposti di cui alla zona Z14 e sottozona "a" delle NTA del PRG
4	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011- Scuola elementare della Scopella)	strada della Scopella n.6b	10	residenziale	8,00 m	esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa	art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	per quanto non specificato valgono i disposti di cui alla zona Z14 e sottozona "c" delle NTA del PRG
5	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011- Scuola elementare di Magrano)	contrada Magrano n.9A	7	residenziale	8,00 m	esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa	art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	per quanto non specificato valgono i disposti di cui alla zona Z14 e sottozona "a" delle NTA del PRG
6	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011-Ex Convento di S. Domenico)	via del Pontiere n.32, 32A, 32B	1	residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo. Per il ricettivo si rimanda a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica operativa del centro storico maggiore (vedi art. 83 delle NTO).	//	esistente	secondo le previsioni art.16 e 28 della LR 15/2004 e secondo art.67 del Regolamento edilizio con possibile monetizzazione; art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	//
7	Beni già inseriti nei piani di alienazione - art. 191 NTO (DCC n. 20 del 31/03/2011- Scuola professionale "C.Bon Brenzoni")	via XX Settembre n.19	1	residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo. Per il ricettivo si rimanda a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica operativa del centro storico maggiore (vedi art. 83 delle NTO).	//	esistente	secondo le previsioni art.16 e 28 della LR 15/2004 e secondo art.67 del Regolamento edilizio con possibile monetizzazione; art. 191 NTO del PI	permesso di costruire diretto e convenzionato	//
8	Variante SUAP- art. 5 NTO (DCC n. 27 del 27/05/2011- Trasferimento deposito carburanti Ditta Gardenato sas / scheda Fuori zona n. 274).	ATO 3 - San Massimo, via Trevisani 48/b; ATO 8, via Cason	3-8	via Trevisani: residenziale TC2b; via Cason: Produttivo	residenziale: vedi art. 104 NTO del PI; Produttivo: vedi scheda	residenziale: vedi art. 104 NTO del PI; Produttivo: vedi scheda	vedi progetto approvato	permesso di costruire diretto e convenzionato	//
9	Variante piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ( L.R.V. 11/2010)	Via Scarsellini, Via Lenotti	1	U1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U4/3, U4/1 d	3 piani fuori terra	SUL 900 mq	si applica la vigente disciplina del P.I.	permesso di costruire diretto e convenzionato	Il nuovo progetto dovrà integrarsi nel tessuto morfologico esistente, garantendo comunque la funzionalità del parcheggio limitrofo. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda: a) la destinazione d'uso commerciale/terziario al piano terra; b) il vincolo ad uso pubblico agli spazi di relazione esterni, al piano terra; c) l'autorizzazione a costruire a confine lungo i lati interni confinanti con il parcheggio comunale.