

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.*

Allegato alla deliberazione di Consiglio
n. 7 del 09/02/2017
data 14/02/2017
IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Cristina Praticelli)