

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 262

Seduta del giorno 08 Agosto 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

CASALI AVV. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - VARIANTE AL PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA "PARCO URBANO" COMPRESO NEL PROGRAMMA COMPLESSO "EX CASERME PASSALACQUA E SANTA MARTA" APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 34 DEL 13 MAGGIO 2009. COMMITTENTE: AGECE - COMUNE DI VERONA. MANDATARI: A.T.I. SARMAR SPA - AITECO COSTRUZIONI SRL - SOCIETA' COOPERATIVA SAN MICHELE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con DGRV n. 4148 del 18/12/2007, e di Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91, del 23 dicembre 2011;
- con deliberazione n. 34 del 13 maggio 2009 del Consiglio Comunale è stato ratificato, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 l'accordo di programma stipulato in data 14.04.2009 tra Comune di Verona e Università degli Studi di Verona avente per oggetto: Programma Complesso ex Caserme S. Marta e Passalacqua;
- l'Accordo di Programma ha la definizione progettuale propria dei piani attuativi. In particolare i contenuti dell'accordo sono esplicitati in tre ambiti attuativi che corrispondono alle tre fasi realizzative: 1) Housing sociale, 2) Campus Universitario, 3) Parco Urbano (comprensiva di E.R.S.);
- in data 10 febbraio 2012 rep. 376 notaio Maria Teresa Battista è stata stipulata la "convenzione quadro – contratto di cessione" tra A.G.E.C. – COMUNE DI VERONA da una parte e SARMAR spa - AITECO COSTRUZIONI srl - Società cooperativa SAN MICHELE – PROM IM spa;
- in data 22 maggio 2012 PG 115804 è stata presentata una richiesta di Variante al P.U.A. di iniziativa pubblica "Parco Urbano" compreso nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta";
- con nota in data 24 maggio 2012 PG 119.037 è stato comunicato alla A.T.I. l'avvio del procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione della variante proposta;
- con nota in data 25 maggio 2012 PG 119.719 è stata convocata per l'11 giugno 2012 la conferenza di servizi per un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo;
- nella conferenza di servizi tenutasi in data 11 giugno 2012 sono stati chiesti approfondimenti ed integrazioni; tuttavia la conferenza di servizi è stata mantenuta aperta riaggiornandola al 18 luglio 2012;
- in data 13.06.2012 PG 136801 è pervenuto il parere favorevole del Coordinamento Ambiente;
- in data 12 luglio 2012 PG 162879 è stata mandata nota di rinvio a data da destinarsi della conferenza di servizi il cui aggiornamento era previsto per il 18 luglio 2012, in quanto gli elaborati richiesti alla A.T.I. non erano ancora disponibili;
- in data 02 aprile 2013 PG 96.020 sono stati presentati nuovi elaborati che sostituivano i precedenti;
- con nota in data 24 aprile 2013 PG 119.718 è stata riconvocata per il 6 maggio 2013 la conferenza di servizi per un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo;
- la conferenza di servizi tenutasi in data 6 maggio 2013 è stata nuovamente sospesa su richiesta dei proponenti per un ulteriore aggiornamento degli elaborati, fissando la nuova seduta per il giorno 22/05/2013;
- in data 15 maggio 2013 PG 136670 sono stati presentati nuovi elaborati integrativi in sostituzione dei precedenti;
- con nota in data 15 maggio 2013 PG 136732 è stata convocata per il 22 maggio 2013 la conferenza di servizi;
- in data 22 maggio 2013 si è conclusa la conferenza di servizi con esito favorevole unanime dei convenuti, ponendo contestualmente delle prescrizioni da riportare nella delibera di adozione del PUA;
- in data 18 giugno 2013 sono state presentate via e-mail delle integrazioni esplicative alla relazione generale;
- in data 30 luglio 2013 PG 208.022 la soc. SAR.MAR. spa ha presentato:

- la tav.01 "relazione generale" corredata delle integrazioni già prodotte via e-mail il 18/06/2013;
- la tav.03 "opere di urbanizzazione ed N.T.A." con l'indicazione che in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati verranno osservate le prescrizioni della Soprintendenza BB.AA. per le provincie di VR-RO-VI prot. n. 2069 del 28/01/2011 allegato alla tav.01 Relazione Generale";

Visto l'atto unilaterale d'obbligo presentato dalla ATI il 29 luglio 2013 e assunto agli atti in data 30 luglio 2013 PG 207.332I col quale la stessa dichiara di rinunciare alla minor cessione della superficie fondiaria indicata nella Convenzione citata in premessa, pari a mq 140,00, mantenendo invariati tutti gli altri impegni assunti con la medesima Convenzione; tale atto è allegato al parere tecnico istruttorio;

Rilevato che, come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale, la Variante al P.U.A. "Parco Urbano" risulta compatibile con l'accordo di programma sottoscritto e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 34/2009, successivamente recepito nel Piano degli Interventi;

Visti altresì:

- gli elaborati relativi al PUA;
- i pareri favorevoli e favorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione della conferenza del servizio in data 22 maggio 2013;
- il parere favorevole del Consiglio della 1^a Circoscrizione espresso nella seduta del 29 maggio 2013 trasmesso con nota PG n. 0150871 del 30 maggio 2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive integrazioni modificazioni;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con DCC n. 96/1978 e successive integrazioni modificazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

Rilevato che nel PUA in esame è prevista la rimodulazione delle superfici coperte, delle altezze degli edifici e dei volumi, una lieve riconfigurazione delle superfici fondiarie dei singoli comparti, senza modificare la capacità edificatoria massima già consentita dal PUA Parco Urbano vigente, pari a mc 99.600, determinando inoltre una riduzione di 140 mq della superficie fondiaria promessa in vendita con la succitata convenzione 10/02/2012 rep. 376 e mantenendo tuttavia invariati tutti gli altri impegni assunti con la medesima Convenzione;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 02/08/2013 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 07/08/2013 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO**

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, avvocato Vito Giacino Vice Sindaco, con delega all'Urbanistica;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di fare propria e di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, la Variante al vigente P.U.A. "Parco Urbano" di iniziativa pubblica, compreso nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta"; composta dai seguenti elaborati:

N.	Data	n. elaborato	Descrizione PUA – PARCO URBANO
B/1	30.07.2013	Rel. 01	Relazione generale
B/2	15.05.2013	Tav. 02.1	Inquadramento generale
B/3	30.07.2013	Tav. 03	Opere di urbanizzazione
B/4	15.05.2013	Tav. 04	Masterplan con sezioni e profili
B/5	15.05.2013	Tav. 06	Schemi funzionali 2 – segnaletica e sensi unici
B/6	15.05.2013	Tav. 08	Reti tecnologiche 1 – Acque meteoriche
B/7	15.05.2013	Tav. 09	Reti tecnologiche 2 – Acque reflue
B/8	15.05.2013	Tav. 10	Reti tecnologiche 3 – Illuminazione pubblica
B/9	15.05.2013	Tav. 11	Reti tecnologiche 4 – Forza motrice e telefonica
B/10	15.05.2013	Tav. 11.b	Reti tecnologiche 5 – Gas metano, acqua potabile
B/11	29.03.2013	Rel. 01 all.	Relazione tecnica integrativa – Studio traffico

e con le seguenti prescrizioni:

- sia adeguato il testo della convenzione che regola il rapporto patrimoniale fra il comune di Verona ed il soggetto Attuatore conseguente alla approvazione della variante, tenendo conto anche dell'atto unilaterale d'obbligo del 30/07/2013 PG 208022;
- in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati sia osservato un andamento digradante verso le Mura Magistrali;
- nei comparti B sia garantita una adeguata permeabilità visiva fra la città ed il parco pubblico, almeno in corrispondenza delle strade eliminate;
- il sedime della sede stradale sotto il quale verranno realizzati interrati di proprietà privata (fra i lotti E2 ed E3) e sopra il quale è ammessa la costruzione " a ponte "

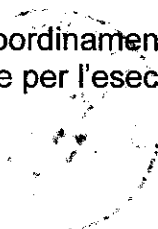
deve restare di proprietà privata con perpetuo vincolo di uso pubblico ed obbligo di manutenzione a carico della proprietà; il comune di Verona dovrà essere tenuto espressamente esente da ogni e qualsiasi onere conseguente all'uso pubblico;

- il parcheggio pubblico interrato P1 indicato con perimetro a tratteggio nella Tav. 03 della Variante al PUA, potrà essere meglio precisato con il progetto definitivo dello stesso, ferme restando le quantità a standard dovute e la sua localizzazione; pertanto il tratteggio riportato in planimetria è da intendersi indicativo;

3. al fine di perseguire l'obiettivo della migliore qualità architettonica dell'intervento previsto, esclusivamente sotto il profilo urbanistico, nel caso il progetto edilizio si configuri oltre che stilisticamente rilevante anche ecosostenibile in quanto aderente al protocollo Itaca, è ammessa una variazione massima del 10% della superficie fondiaria dei comparti edificabili senza riduzione della superficie del parco; questa variazione non comporta una variante al PUA "Parco Urbano";
4. di stabilire che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui al Regolamento Edilizio all'art. 15 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
5. che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e il Coordinamento Contratti Anticorruzione sono invitati a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.



canm



**Comune
di Verona**

Pianificazione Territoriale

Rif Pratica n 7130124 Sigla SB/VF/EB

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO sub A

Variante al P.U.A. di iniziativa pubblica "Parco Urbano " compreso nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta", approvato con D.C.C. n° 34 del 13/05/2009.

Località : ATO 1 – Quartiere Veronetta - via dell'Università

Circoscrizione : 1^a

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .. : arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORE : geom. Vittorio Ferron / geom Ennio Benedetti

PROGETTISTA : arch. Giovanni Policante M.P. & T. Engineering s.r.l.

REFERENTE : arch. Giovanni Policante M.P. & T. Engineering s.r.l.

COMMITTENTE : A.G.E.C. – COMUNE DI VERONA

MANDATARIA A.T.I. : SARMAR spa

..... AITECO COSTRUZIONI srl

..... Società cooperativa SAN MICHELE

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

☐ Nuovo PUA

☒ Variante al PUA

PROPOSTA PRESENTATA in data 02 aprile 2013 PG 96.020

Integrata in data 15 maggio 2013, PG 113.670

Sommario:

o... premesse	pag..... 2
o... documentazione allegata alla integrazione del 15/05/2013 pg 136670..	pag..... 2
o... descrizione dell'intervento.....	pag..... 3
o... relazione istruttoria elaborati del 15/05/2013	pag..... 5
o... conferenza di servizi del 22/05/2013.....	pag..... 6
o... integrazioni del 18/06/2013 e relazione istruttoria.....	pag..... 7
o... integrazioni del 30/07/2013.....	pag..... 8
o... parere tecnico istruttorio.....	pag..... 9

Premesso che:

- in data 22 maggio 2012 PG 115804 è stata presentata una richiesta di Variante al P.U.A. di iniziativa pubblica "Parco Urbano" compreso nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta"
- con nota in data 24 maggio 2012 PG 119.037 è stato comunicato alla A.T.I. l'avvio del procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione della variante proposta;
- con nota in data 25 maggio 2012 PG 119.719 è stata convocata per l'11 giugno 2012 la conferenza di servizi per un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo;
- nella conferenza di servizi tenutasi in data 11 giugno 2012 sono stati chiesti approfondimenti ed integrazioni; tuttavia la conferenza di servizi è stata mantenuta aperta riaggiornandola al 18 luglio 2012;
- in data 13.06.2012 PG 136801 è pervenuto il parere favorevole del Coordinamento Ambiente.
- in data 12 luglio 2012 PG 162879 è stata mandata nota di rinvio a data da destinarsi della conferenza di servizi il cui aggiornamento era previsto per il 18 luglio 2012, in quanto gli elaborati richiesti alla A.T.I. non erano ancora disponibili;
- in data 02 aprile 2013 PG 96.020 sono stati presentati nuovi elaborati che sostituivano i precedenti;
- con nota in data 24 aprile 2013 PG 119.718 è stata riconvocata per il 6 maggio 2013 la conferenza di servizi per un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo;
- la conferenza di servizi tenutasi in data 6 maggio 2013 è stata nuovamente sospesa su richiesta dei proponenti per un ulteriore aggiornamento degli elaborati, fissando la nuova seduta per il giorno 22/05/2013;
- in data 15 maggio 2013 PG 136670 sono stati presentati dei nuovi elaborati integrativi in sostituzione dei precedenti;
- con nota in data 15 maggio 2013 PG 136732 è stata convocata per il 22 maggio 2013 la conferenza di servizi;

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA INTEGRAZIONE del 15/05/2013 PG 136670

N.	Data	n. elaborato		Descrizione PUA – PARCO URBANO
B/1	15.05.2013	Rel.	01	Relazione generale
B/2	15.05.2013	Tav.	02.1	Inquadramento generale
B/3	15.05.2013	Tav.	03	Opere di urbanizzazione
B/4	15.05.2013	Tav.	04	Masterplan con sezioni e profili
B/5	15.05.2013	Tav.	06	Schemi funzionali 2 – segnaletica e sensi unici
B/6	15.05.2013	Tav.	08	Reti tecnologiche 1 – Acque meteoriche
B/7	15.05.2013	Tav.	09	Reti tecnologiche 2 – Acque reflue
B/8	15.05.2013	Tav.	10	Reti tecnologiche 3 – Illuminazione pubblica
B/9	15.05.2013	Tav.	11	Reti tecnologiche 4 – Forza motrice e telefonica
B/10	15.05.2013	Tav.	11.b	Reti tecnologiche 5 – Gas metano, acqua potabile
B/11	29.03.2013	Rel.	01 all.	Relazione tecnica integrativa – Studio traffico

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Dall' elaborato B1 "Relazione Generale" risulta che la **PROPOSTA** di variante al PUA denominato "Parco Urbano" approvato con delibera di Consiglio Comunale 34 del 13/05/2009 è stata presentata a seguito di problematiche emerse ed emergenti in fase di sviluppo del progetto urbanistico definitivo ed esecutivo di cui la più rilevante riguarda la **riconfigurazione** della parte del PUA verso viale dell' Università per evitare l'interferenza del parcheggio interrato P1 e dell'ambito E con le aree di proprietà demaniali;

Le modifiche oggetto di variante, desumibili dalla "Relazione Generale" sono:

P1 parcheggio interrato

- a) Il parcheggio pubblico P1, comprese scale di risalita e rampe, previsto sotto il sub-comparto E3 viene traslato sotto la porzione Ovest del Parco delle Mura Magistrali, tra il comparto E, viale dell'Università e la cortina muraria Scaligera, con rampa di accesso comune con le autorimesse private poste sotto i sub-comparti E2-E3 e con traslazione lungo l'asse Ovest-Est verso l'interno del parco delle Mura Magistrali in modo che il suo sedime rientri nella proprietà della A.C. senza interferire né con la proprietà demaniale né con l'area del comparto E in cessione alla A.T.I. e senza compromettere l' impianto progettuale del Parco delle Mura Magistrali in quanto è prevista una adeguata copertura con terreno idoneo per la sistemazione a verde in superficie.
- b) Inserimento all'interno del Parco delle Mura Magistrali di "vano scale servizi parcheggio interrato" in posizione baricentrica al P1 interrato, a servizio sia del parcheggio interrato (risalita scale ed ascensore) sia del parco delle Mura Magistrali con servizi igienici ed eventuali locali di sorveglianza;
- c) Collocazione di una cabina elettrica interrata a servizio del P.U.A. Parco Urbano all'interno del parcheggio P1 con conseguente riduzione di alcuni posti auto, ma nel rispetto comunque della superficie a standard totale prevista;

comparto B:

- a) Eliminazione di due strade di distribuzione previste nel PUA approvato, tra i sub-comparti B1-B2 e B3-B4 per cui l'ambito B risulta suddiviso in 2 sub-comparti B1 e B2, con aumento della superficie fondiaria di mq 128 rispetto a quella approvata e con conseguente maggiore compattamento del comparto B sul quale sarà possibile una progettazione architettonica più flessibile anche in considerazione dell' incremento volumetrico derivante dal trasferimento dal comparto E;
- b) Allargamento della strada di penetrazione a senso unico Nord-Sud tra gli ambiti B e della strada di gronda verso il parco;
- c) Allargamento della strada a sud del comparto B, lasciando invariato il limite del parco e le due strade di penetrazione a senso unico tra il medesimo ambito rispetto al progetto definitivo approvato delle opere di urbanizzazione
- d) è previsto un nuovo percorso ciclabile direzione Ovest-Est tangente all' asse di penetrazione che delimita a sud il comparto B e che collega funzionalmente piazza dell'università con il parco pubblico;

Dati stereometrici comparto B:

- incremento della volumetria di 3.675 m^3 derivante dal trasferimento dal comparto E; il volume del comparto B passa pertanto da $\text{m}^3 48.000$ a $\text{m}^3 51.675$;
- aumento dei piani abitabili da un massimo di n. 5 ad un massimo di n. 6 e aumento dell'altezza da un massimo di ml 16 ad un massimo di ml 18 indistintamente senza specificare quali blocchi avranno minore altezza; in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati verrà osservata la prescrizione della Soprintendenza che richiede un "andamento in diminuzione verso le strutture fortificatorie in modo da limitare, nell'accostamento, l'impatto delle nuove architetture con l'ambito monumentale.";
- aumento del rapporto di copertura da 35% a 40%;
- è prevista la trasposizione di volume con i comparti C ed E fino ad un massimo del 15% della volumetria totale;

- rispetto al PUA approvato la superficie fondiaria risulta aumentata di mq 128

comparto C:

Dati stereometrici sub-comparto C3:

- aumento dei piani abitabili da un massimo di n. 4 ad un massimo di n. 6 ed aumento dell'altezza da un massimo di ml 13 ad un massimo di ml 18;
 - aumento del rapporto di copertura da 35% a 40%;
 - è prevista la trasposizione di volume con i comparti B ed E fino ad un massimo del 15% della volumetria totale;
- i sub comparti C1 e C2 restano invariati;
- rispetto al PUA approvato la superficie fondiaria complessiva del comparto C risulta diminuita di mq 67;

comparto E:

- a) Connessione a ponte tra i subcomparti E2-E3 sopra la strada di penetrazione con H minima di passaggio pari a ml 5,10 come da codice della strada, con possibilità di unificare i tre edifici con una copertura leggera
- b) Costruzione di autorimesse private interrate sotto il sedime stradale fra i subcomparti E2-E3; il sedime stradale resta di proprietà privata con perpetuo uso pubblico;
- c) arretramento e assestamento del comparto E entro l'area di proprietà comunale, escludendo le parti di proprietà Demaniale;
- d) arretramento verso est dell'allineamento obbligatorio su via dell'Università per evitare l'interferenza del parcheggio interrato e dell'ambito E con le aree di proprietà demaniale per le quali, al momento, non è previsto il trasferimento al comune;

Dati stereometrici comparto E:

- diminuzione della volumetria di 3.675 m^3 , da trasferire nel comparto B; il volume del comparto E passa pertanto da $\text{m}^3 21.600$ a $\text{m}^3 17.925$;
- aumento dei piani abitabili da un massimo di n. 5 ad un massimo di n. 6 per migliorare la flessibilità distributiva del volume sia la disponibilità a verde privato ed aumento dell'altezza da un massimo di ml 18 ad un massimo di ml 20,50 indistintamente senza specificare quali blocchi avranno minore altezza; in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati verrà osservata la prescrizione della Soprintendenza che richiede "un andamento in diminuzione verso le strutture fortificatorie in modo da limitare, nell'accostamento, l'impatto delle nuove architetture con l'ambito monumentale.";
- aumento del rapporto di copertura da 40% a 50%;

- è prevista la trasposizione di volume con i comparti B e C fino ad un massimo del 15% della volumetria totale;

Per tutti i comparti B-C-E è prevista:

- possibilità di derogare rispetto ai valori di cui all'art. 22 delle NTA del PRG (per cui la superficie occupata da autorimesse interrate potrà superare un terzo della superficie libera da fabbricati);
- costruzione in aderenza degli edifici;
- trasposizione del volume tra gli ambiti B-C-E fino ad un massimo del 15% della Volumetria totale

Infine, i parcheggi aggiuntivi previsti per il polo universitario (n.50 p.a) non vengono più predisposti in quanto non sussiste più l'interesse da parte dell'Università della loro realizzazione, come rilevabile dalla comunicazione dell'Università degli studi di Verona in data 13/10/2010 prot.n.45307 inviata alla ditta SAR.MAR spa e acquisita agli atti.

RELAZIONE ISTRUTTORIA ELABORATI DEL 15/05/2013

La variante proposta rientra fra quelle ammesse ai sensi dell'articolo 181 comma 3 lettera g) delle NTO del P.I. e pertanto alla stessa si applica la disciplina urbanistica previgente in quanto non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate.

La nuova soluzione progettuale non altera l'ambito e la capacità insediativa in precedenza approvata ma si limita ad aggiustamenti generali.

Le modifiche apportate non sono particolarmente significative e risultano finalizzate a un aggiustamento delle previsioni del PUA approvato alla progettazione definitiva delle infrastrutture; tale conseguenza risulta evidente in particolare per le varianti sopra descritte ai punti P1 parcheggio interrato, lettere b)-c), comparto B, lettere b)-c)-d);

Viceversa si rileva che le varianti relative al comparto E sopra descritte alle lettere c)-d), non sussistono;

Le modifiche in merito alla superficie coperta, all'altezza ed al numero massimo degli edifici non sono in contrasto con i principi ispiratori del PUA approvato; va tuttavia prescritto che in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati sia osservato un andamento delle altezze degli edifici in diminuzione verso le strutture fortificate.

Si esprime pertanto parere favorevole all'adozione da parte della Giunta Comunale della Variante al PUA " Parco Urbano " compreso nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta" come proposto dal soggetto attuatore con le seguenti prescrizioni:

1. sia disciplinato il rapporto patrimoniale fra il comune di Verona ed il soggetto Attuatore conseguente alla approvazione della variante;
2. in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati sia osservato un andamento digradante verso le Mura Magistrali;
3. nei comparti B sia garantita una adeguata permeabilità visiva fra la città ed il parco pubblico, almeno in corrispondenza delle strade eliminate;
4. il sedime della sede stradale sotto il quale verranno realizzati interrati di proprietà privata (fra i lotti E2 ed E3) e sopra il quale è ammessa la costruzione " a ponte " deve restare di proprietà privata con perpetuo vincolo di uso pubblico ed obbligo di manutenzione a carico della proprietà; il comune di Verona dovrà essere tenuto espressamente esente da ogni e qualsiasi onere conseguente all'uso pubblico;



CONFERENZA DI SERVIZI del 22/05/2013

In data 22 maggio 2013, si è tenuta una conferenza dei servizi relativamente al Piano Urbanistico in oggetto citato alla quale hanno partecipato:

- Ing. Luciano Ortolani RUP
- Arch. Pellegrini Cipolla, 1^a Circoscrizione;
- Arch. Santolin, geom. Foroni AGECE (delega)
- Geom. Contato Gianluca Coordinamento SUEP (delega)
- Coordinamento Patrimonio (assente – parere scritto)
- Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana (assente – parere scritto)

Per l'uffici:

- Arch. Mauro Grison, Dirigente Coordinamento Pianificazione Territoriale
- Dott.ssa Sonia Braggio, Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico
- Geom. Ennio Benedetti, Istruttore Tecnico

L'arch. Grison ha rilevato quanto segue:

- Va riportato che il parcheggio pubblico interrato che la Variante prevede all'ingresso del parco ha la dimensione stabilita dal PUA mentre lo sviluppo planimetrico sarà definito con il progetto definitivo. Il tratteggio riportato in planimetria è pertanto indicativo
- In merito alla variazione delle altezze e del numero di piani degli edifici motivata dalla necessità di diversificare lo sviluppo plani volumetrico degli edifici si ritiene opportuno che i parametri siano contenuti entro una forbice tra il minimo del progetto di PUA approvato ed il massimo come richiesto dalla Variante.
- La variante in oggetto non modifica le superfici complessive dell'ambito parco e degli ambiti destinati all'edilizia residenziale come approvati con il piano originario

Determinazione conclusiva assunta

Alla luce quindi di quanto esposto dai convenuti, e tenuto conto dei diversi pesi degli interessi rappresentati, è possibile rilevare il consenso unanime alla attuazione della variante al piano urbanistico denominato "**PARCO URBANO**" compreso nel programma complesso di iniziativa pubblica "ex caserme Santa Marta e Passalacqua" e che tutte le prescrizioni rilevate in sede di conferenza, nonché quelle desunte dai pareri scritti fatti pervenire, saranno introdotte nella delibera di adozione del PUA.

E' pertanto possibile dare conclusione ai lavori della conferenza assumendo quale determinazione finale l'assoluta favorevolezza alla realizzazione dell'intervento proposto.

Pareri:

- ☐ In data 20 maggio 2013 PG 140742 il coordinamento Patrimonio ha espresso parere favorevole.
- ☐ In data 28 maggio 2013 PG 147817 il coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana ha espresso parere favorevole con la seguente richiesta: *in sede di progettazione urbanistica si proponga una configurazione volumetrica che risponda alla necessità di addolcire il rapporto con le mura magistrali mediante il digradare delle altezze degli edifici dal blocco E1 al Blocco E3.*
- ☐ In data 30 maggio 2013 PG 0150871 il Consiglio della 1^a Circoscrizione ha comunicato il proprio parere favorevole espresso nella seduta del 29 maggio 2013;

INTEGRAZIONI DEL 18/06/2013

In data 18.06.2013 è stata trasmessa via e-mail l'integrazione alla "Relazione Generale" sopra indicata al progressivo B/1 con le seguenti modifiche:

- nella tabella di cui all'art. 4.3 "confronto tra superfici e volumi degli ambiti B, C e E", oltre ai confronti tra PUA APPROVATO e PUA VARIANTE sono stati aggiunti quelli del BANDO AGECE e della CONVENZIONE QUADRO / CONTRATTO CONCESSIONE notaio Maria Teresa Battista del 10/02/2012 rep. 376 tra AGECE, COMUNE DI VERONA e SAR.MAR. SPA, AITECO COSTRUZIONI SRL, SOCEITA' COOPERATI SAN MICHE, PROM.IM SPA;
- è stato aggiunto l'allegato 5.3 "frazionamento al 30/08/2011 con i seguenti elaborati dimostrativi:
 - a. sovrapposizione frazionamento al 30/08/2011 – variante al PUA Parco Urbano;
 - b. conformazione ambiti da frazionamento al 30/08/2011;
 - c. conformazione ambiti da variante al PUA Parco Urbano al 15/05/2013

RELAZIONE ISTRUTTORIA INTEGRAZIONI DEL 18/06/2013

La "convenzione quadro – contratto di cessione" tra A.G.E.C. – COMUNE DI VERONA da una parte e SARMAR spa - AITECO COSTRUZIONI srl - Società cooperativa SAN MICHELE – PROM IM spa stipulata in data 10 febbraio 2012 rep. 376 notaio Maria Teresa Battista prevede:

- ⇒ la cessione alla ATI delle seguenti aree riferite ai comparti B-C distinte in catasto al foglio 164 m.n. 276-277-278-280-281-282-283-289 per complessivi mq 22.531
- ⇒ la stipula di un successivo atto integrativo di cessione delle seguenti aree riferite al comparto E distinte in catasto al foglio 164 m.n. 271-272-273-274-275-279-285 per complessivi mq 3.804
- ⇒ per un totale complessivo di mq 26.335;

dalla Tabella 4.3 si rileva :

- La superficie fondiaria complessiva dei comparti B-C-E del PUA Parco Urbano di cui alla convenzione citata risulta pari a mq 26.335;
- La riduzione della superficie fondiaria complessiva derivante dalla proposta di variante al PUA Parco Urbano, rispetto alla citata convenzione , risulta pari a mq 140,00 ed è determinata da:
 - Attuale impossibilità dell'Amministrazione Comunale di acquisire i mappali del foglio 164 n. 271-272-273 di proprietà demaniale su via dell'università ;
 - Modifica del tracciato stradale tra i sub-comparti E1-E2-B1 e via dell' università per salvaguardare la presenza di un albero di cedro di rilevanti dimensioni, su segnalazione della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici;
 - Allargamento della strada a sud del comparto B e delle due strade di penetrazione a senso unico del medesimo comparto;
 - Aumento della superficie fondiaria conseguente alla eliminazione di due strade di distribuzione previste nel PUA approvato, tra i sub comparti B1-B2 e B3-B4;

nell'allegato 5.3 vengono evidenziate:

- le modifiche delle superfici in aumento e in diminuzione tra le aree incluse nel frazionamento al 31/08/2011 oggetto della citata convenzione e quelle oggetto della presente proposta di Variante al PUA Parco Urbano;
- la conformazione dei Comparti B-C-E come da frazionamento del 30/08/2011 con una superficie fondiaria pari a mq 26.335 e la conformazione degli stessi come da variante al PUA Parco Urbano del 15/05/2013 con una superficie fondiaria pari a mq 26.195;

INTEGRAZIONI DEL 30/07/2013

- in data 29 luglio 2013 la soc. SAR.MAR. spa, in qualità di capogruppo mandataria dell'A.T.I. "Recupero Passalacqua e Santa Marta" ha presentato **un atto unilaterale d'obbligo**, assunto agli atti in data 30 luglio 2013 PG 207.332, allegato alla presente, con il quale *"dichiara di rinunciare alla minor cessione di superficie fondiaria a lei spettante da Convenzione pari a mq 140,00 ed a tal fine di non avere nulla a pretendere, di mantenere invariati gli impegni assunti con la convenzione citata compreso anche il controvalore economico in opere da eseguire pari ad € 5.062.692,51 oltre IVA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e contestualmente di non avere nulla da pretendere relativamente al mancato trasferimento dei mappali succitati nei termini previsti."*
- in data 30 luglio 2013 PG 208.022 la soc. SAR.MAR. spa ha presentato:
 - la tav.01 "relazione generale" corredata delle integrazioni già prodotte via e-mail il 18/06/2013;
 - la tav.03 "opere di urbanizzazione ed N.T.A." con l'indicazione che in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati verranno osservate le prescrizioni della Soprintendenza BB.AA. per le provincie di VR-RO-VI prot. n. 2069 del 28/01/2011.

—oooOooo—

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO CHE.

- La variante proposta rientra fra quelle ammesse ai sensi dell'articolo 181 comma 3 lettera g) delle NTO del P.I. e pertanto alla stessa si applica la disciplina urbanistica previgente in quanto non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate.
- la nuova soluzione progettuale non modifica l'ambito né la capacità insediativa del P.U.A. approvato, ma si limita sostanzialmente a variazioni dell'assetto viabilistico, planivolumetrico e fondiario;
- le modifiche apportate alle previsioni del PUA vigente si sostanziano in un adeguamento al progetto definitivo delle infrastrutture;
- l'allineamento obbligatorio degli edifici del comparto E su viale dell'Università rimane pressoché invariato rispetto a quello previsto del PUA Parco Urbano approvato con D.C.C. n°34/2009;
- le modifiche in merito alla superficie coperta, all'altezza, il numero massimo degli edifici, nonché la possibilità di traslare il volume tra gli ambiti B-C-E fino ad un massimo del 15%, non incidono sui principi ispiratori del PUA-Parco Urbano approvato;



SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'adozione della Variante al PUA "Parco Urbano" compresa nel Programma Complesso "ex Caserme Passalacqua e Santa Marta" come proposta dal soggetto attuatore e sopra riportata al capitolo "DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO", composta dai seguenti elaborati

N.	Data	n. elaborato		Descrizione PUA – PARCO URBANO
B/1	30.07.2013	Rel.	01	Relazione generale
B/2	15.05.2013	Tav.	02.1	Inquadramento generale
B/3	30.07.2013	Tav.	03	Opere di urbanizzazione
B/4	15.05.2013	Tav.	04	Masterplan con sezioni e profili
B/5	15.05.2013	Tav.	06	Schemi funzionali 2 – segnaletica e sensi unici
B/6	15.05.2013	Tav.	08	Reti tecnologiche 1 – Acque meteoriche
B/7	15.05.2013	Tav.	09	Reti tecnologiche 2 – Acque reflue
B/8	15.05.2013	Tav.	10	Reti tecnologiche 3 – Illuminazione pubblica
B/9	15.05.2013	Tav.	11	Reti tecnologiche 4 – Forza motrice e telefonica
B/10	15.05.2013	Tav.	11.b	Reti tecnologiche 5 – Gas metano, acqua potabile
B/11	29.03.2013	Rel.	01 all.	Relazione tecnica integrativa – Studio traffico

che viene fatta propria da questa Amministrazione con le seguenti prescrizioni:

1. sia adeguato il testo della convenzione che regola il rapporto patrimoniale fra il comune di Verona ed il soggetto Attuatore conseguente alla approvazione della variante, tenendo conto anche dell'atto unilaterale d'obbligo del 30/07/2013 PG 208022;
2. in sede di progettazione definitiva dei singoli fabbricati sia osservato un andamento digradante verso le Mura Magistrali;
3. nei comparti B sia garantita una adeguata permeabilità visiva fra la città ed il parco pubblico, almeno in corrispondenza delle strade eliminate;
4. il sedime della sede stradale sotto il quale verranno realizzati interrati di proprietà privata (fra i lotti E2 ed E3) e sopra il quale è ammessa la costruzione " a ponte " deve restare di proprietà privata con perpetuo vincolo di uso pubblico ed obbligo di manutenzione a carico della proprietà; il comune di Verona dovrà essere tenuto espressamente esente da ogni e qualsiasi onere conseguente all'uso pubblico;
5. il parcheggio pubblico interrato P1 indicato con perimetro a tratteggio nella Tav. 03 della Variante al PUA, potrà essere meglio precisato con il progetto definitivo dello stesso, ferme restando le quantità a standard dovute e la sua localizzazione; pertanto il tratteggio riportato in planimetria è da intendersi indicativo.

Data 01 agosto 2013

Il Tecnico Istruttore

Geom. Ennio Benedetti

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Visto si concorda

Il Dirigente del Coordinamento

Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grison

A.T.I.
Recupero Passalacqua - Santa Marta
Verona

Verona, 29 luglio 2013

EN.145.13.cp

Consegna a mano

Spett.

COMUNE DI VERONA

Pianificazione Territoriale

Piazza Brà, 1

37121 - VERONA

C.a. Arch. Mauro Grison

OGGETTO: Richiesta approvazione della Variante di PUA di iniziativa pubblica "Parco Urbano" compreso nel programma complesso "ex Caserma Passalacqua e Santa Marta" dell'area sita in Veronetta, Via Campofiore, Verona.
Trasmissione documentazione integrativa.

La sottoscritta Sarmar Spa in qualità di Mandataria dell' A.T.I. Recupero Passalacqua-Santa Marta - Verona, alla presente allega atto unilaterale d'obbligo relativo alla pratica in oggetto.

Cordialmente.



A.T.I.
Recupero Passalacqua e Santa Marta
Mandataria Sarmar S.p.a.
Geom. Stefano Cherubini

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007			
30 LUG. 2013			
N.	201332		
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

PERVENUTO
29 LUG. 2013
COMUNE DI VERONA
C.d.R. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A.T.I.
Recupero Passalacqua - Santa Marta
Verona

Atto unilaterale d'obbligo

Programma Complesso ex caserme Santa Marta e Passalacqua -Verona.

La sottoscritta "SAR.MAR. - S.P.A.", con sede in Verona (VR) Viale del Lavoro n. 33, codice fiscale e numero di iscrizione 01239860230 ed iscritta al R.E.A. al n. 0168811 presso la C.C.I.A.A. di VERONA, nella persona di Stefano Cherubini in qualità di Capogruppo Mandataria dell'A.T.I. Recupero Passalacqua – Santa Marta – Verona a ciò autorizzato con Atto Costitutivo dell'ATI in data 13/02/2009 Notaio Giulio Alessio Rep. 76092 Racc. 13707,

premesso che :

in data 10/02/2012 è stata stipulata tra l'Amministrazione Comunale di Verona, Agec ed i soggetti costituenti l'A.T.I., la convenzione quadro/contratto concessione al fine di disciplinare i rapporti generali tra l'Amministrazione Comunale, l'Agec e l'ATI aggiudicataria;

all'art. 2 lett.E) della Convenzione veniva riportato che il Comune di Verona ha avviato la richiesta di acquisizione al demanio di porzioni di terreno facenti parte del sedime di via dell'artigliere (Foglio 164 particelle 271,272,273) e per le quali il Comune si impegnava a trasferire all'A.T.I. tali aree entro il 31/12/2012 unitamente alle altre aree già di proprietà comunali di cui ai mappali 274,275,279,285. Per la cessione di tutte le aree sopracitate era prevista la stipula di un successivo atto integrativo di cessione per un valore di € 5.062.692,51 compreso IVA;

in data 22/05/2012 è stata presentata dall'A.T.I. all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante al PUA Parco Urbano e con successive integrazioni di cui l'ultima in data 15/05/2013, venivano eliminate due nuove strade di progetto ed inglobate nei lotti edificabili del Comparto B e ridefiniti i lotti del Comparto E – che ricomprendono anche le aree di proprietà comunale di cui ai mappali 274-275-279-285 -, con esclusione delle sole aree demaniali sopracitate, le cui esatte definizioni sono meglio specificate nell'allegato 5.3 della Relazione allegata alla predetta variante;

considerato che nel citato elaborato, risulta per effetto delle modifiche previste nella variante proposta, una minor cessione di superficie fondiaria da cedere all'A.T.I. pari a mq 140,00;

tutto ciò premesso la scrivente soc. SAR.MAR. - S.P.A." in qualità di capogruppo mandataria dell'ATI Recupero Passalacqua – Santa Marta – Verona, previo il buon fine della

mandataria Sar.Mar. S.p.a.

Viale del Lavoro n. 33 - 37135 Verona - Tel. 045 8266966 - Fax 045 8266999 - E-mail: sarmarvr@tin.it
P. IVA: 01239860230



A.T.I.

**Recupero Passalacqua - Santa Marta
Verona**

variante sopracitata, così come presentata, dichiara di rinunciare alla minor cessione di sup. fondiaria a lei spettante da Convenzione pari a mq 140,00 ed a tal fine di non avere nulla a pretendere, di mantenere invariati gli impegni assunti con la Convenzione citata compreso anche il controvalore economico in opere da eseguire pari ad € 5.062.692,51 oltre IVA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e contestualmente di non aver nulla da pretendere relativamente al mancato trasferimento dei mappali demaniali succitati nei termini previsti.

Verona li, 29/07/2013

In Fede

SAR.MAR - S.P.A in qualità di
capogruppo /mandataria dell'A.T.I.
recupero Passalacqua - Santa Marta

Rif.146.13

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 20 AGO, 2013 al n. 6039.

Ai sensi dell'art. 39 del d.lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 07-08-2013.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

