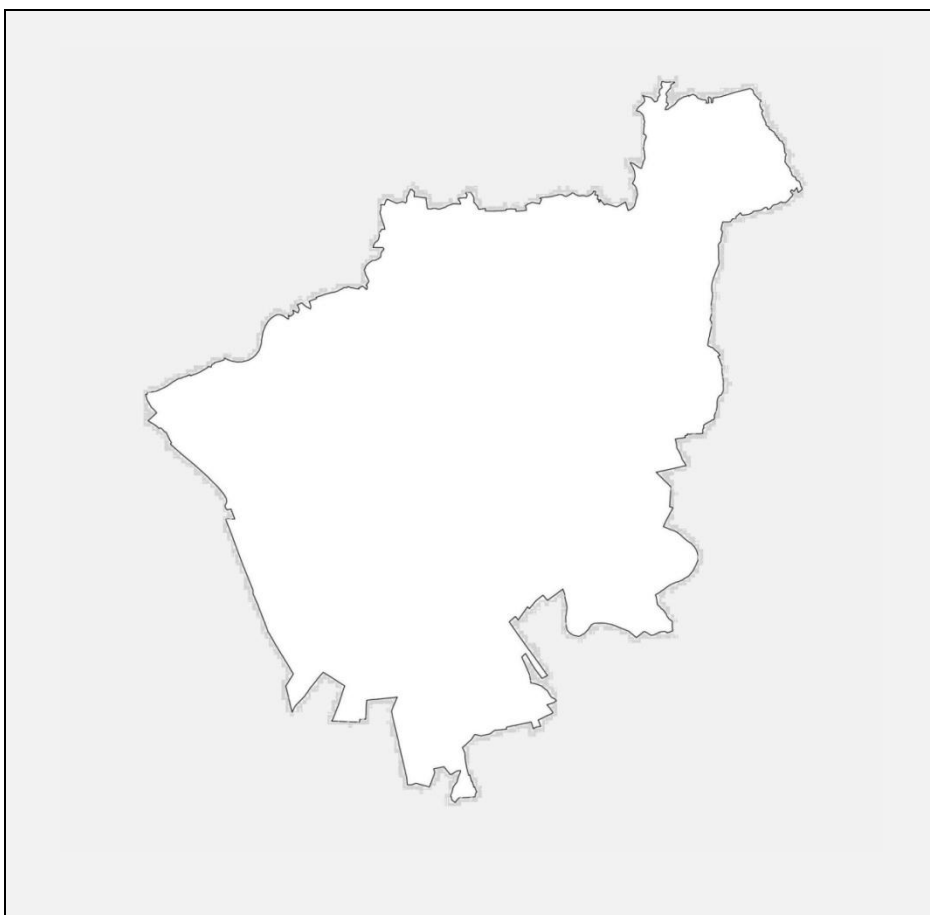


RELAZIONE TECNICA – N.T.O.

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



Sindaco

Flavio Tosi

Vicesindaco con delega all'Urbanistica

Vito Giacino

Direttore Area Gestione del Territorio

Ing. Giorgio Zanoni

Coordinatore e Progettista

Arch. Mauro Grison

Progettista

Arch. Paolo Boninsegna

Parte Normativa

dott.ssa Donatella Fragiacomò

I Tecnici

Per la Relazione

dott.ssa Rosa Cimmino

Per gli Elaborati Grafici

dott.ssa Silvia Ederle

arch. Andrea Zenatto

**Variante al Piano degli Interventi n° 6
Accordo di Programma
ai sensi dell'art. 7 L.R.V 11 / 2004 e art.34 del D.Lgs 267/2000
PER LA VALORIZZAZIONE E RILOCALIZZAZIONE
DELLA SEDE DELL'ULSS 20 DI VERONA**

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona sino dalla sua costituzione, nel 1995, ha avvertito la necessità di unificare i propri uffici direzionali e amministrativi dismettendo le sedi originariamente confluite dagli Istituti Ospedalieri di Verona e dalle cessate Mutue e che risultano variamente dislocati nell'ambito del territorio cittadino di Verona. La ricerca quindi della "Sede Unica" da parte dell'Azienda ULSS 20 di Verona è pertanto un tema costante e prioritario da diversi anni e ha visto e vede necessariamente coinvolti sia la Regione Veneto sia il Comune di Verona; quest'ultimo, a sua volta, con decisione di Giunta Comunale del 18 maggio 2011 ha espresso il proprio orientamento favorevole all'attivazione di idoneo procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo di Programma sulla valorizzazione e rilocalizzazione della sede dell'ULSS 20.

L'intenzione dell'Azienda Sanitaria è quindi quella di razionalizzare il proprio patrimonio immobiliare cittadino e riorganizzare i propri servizi amministrativi, direzionali e gli uffici aperti al pubblico, concentrandoli in un'unica sede che risulti, sia per dimensioni che per funzionalità, adatta ad accogliere tutte le attività risultando strettamente interconnessa con la viabilità principale cittadina. La nuova sede, infatti, dovrà essere ben servita dal trasporto pubblico e dotata di ampie aree di sosta e parcheggio per agevolare l'accesso al personale e all'utenza, ricercando una collocazione non periferica nell'immediata fascia urbana limitrofa al centro cittadino, così da poter mantenere il connotato storico e costitutivo di essere la sede cittadina dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona. Al fine di poter assumere autonomamente l'importante impegno finanziario che detta trasformazione comporta, l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona intende reperire buona parte delle risorse economiche necessarie procedendo alla dismissione e alienazione, in attuazione al piano di dismissioni approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 225 del 16/04/2012, degli immobili di proprietà appresso elencati:

- Via XXIV Maggio,37 - piano primo
- Corso Porta Palio, 30
- Via Valverde, 42
- Via S.D'Acquisto,7/9
- Via Marconi 27/F - piano primo

Ulteriore elemento critico che caratterizza attualmente l'assetto delle attività direzionali e amministrative dell'Azienda oltre la frammentazione di strutture e servizi, è rappresentato dalla vetustà degli immobili sopra elencati che, essendo stati realizzati più di 50 anni fa, presentano sostanziali carenze e inadeguatezze sia dal punto di vista strutturale, distributivo che di sicurezza e risparmio energetico.

A tale proposito la prospettiva di mantenere in servizio le sedi in uso, affrontando i relativi oneri di riqualificazione e adeguamento richiede un investimento tale che attualmente non è nella disponibilità dell'Azienda Sanitaria ULSS n.20; inoltre l'ingente investimento non produrrebbe certo un risultato efficace ai fini del miglioramento dell'assetto organizzativo aziendale.

Aspetti procedurali della variante

Il Comune di Verona nello spirito del prevalente interesse pubblico, ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 della L.R 11/2004 e art. 34 del D.Lgs 267/2000, conviene e sottoscrive l'Accordo con l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona in quanto l'intervento di accentrare gli Uffici direzionali e amministrativi in un'unica sede è funzionale anche all'obiettivo di liberare il centro della città dal traffico e di trasferire i centri attrattori di pubblico al di fuori del centro cittadino.

L'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona ritiene, a sua volta, che, per una migliore valorizzazione degli

immobili da dismettere, sia necessaria una modifica della loro attuale destinazione d'uso a "servizi pubblici", potendosi prospettare la massimizzazione della redditività della cessione immobiliare qualora fosse garantita, compatibilmente con lo strumento urbanistico vigente, una destinazione d'uso per la quale il mercato immobiliare possa dimostrare interesse e quindi del tipo "commerciale/direzionale /residenziale/".

Il cambio di destinazione d'uso potrà essere approvato con le procedure vigenti a condizione che la proposta di ULSS 20, concertata con il Comune di Verona e gli eventuali altri enti competenti sulla tutela dei vincoli impressi sugli immobili, contempererà adeguatamente gli interessi pubblici sottesi alla predetta valorizzazione immobiliare con quelli connessi con la sostenibilità urbanistica, ambientale, culturale, infrastrutturale e sociale della proposta stessa.

L'Azienda Sanitaria ULSS 20 di Verona si impegna a trasferire i propri uffici amministrativi e direzionali, ora ubicati nell'ambito del centro cittadino, all'interno del compendio immobiliare denominato ex Magazzini Generali secondo le modalità e le intese che potranno essere formalizzate e sottoscritte con Fondazione Cariverona; a tal proposito infatti l'Azienda Sanitaria, con deliberazione del direttore generale n. 150 in data 28.3.2013, ha approvato l'accordo di programma con Fondazione Cariverona per il trasferimento in un'unica sede delle funzioni dell'ULSS n. 20 di Verona presso il compendio "ex Magazzini Generali" edifici n. 25 e 26.

Disciplina urbanistica attuale e di progetto - Contenuti della variante n.6 al Piano degli interventi

La disciplina urbanistica ed edilizia (tav.4°_1_2-3), allo STATO DI FATTO prevede per i seguenti immobili:

- **IMMOBILE SITO IN CORSO PORTA PALIO, 30**

Foglio n. 161 Mappale n. 363, 369 sub 1 (B/02), 2 (A/03), 3-4-5 (A02)

ART.83 - Città Storica: Disciplina Funzionale;

- **IMMOBILE SITO IN VIA DELLA VALVERDE, 42**

Foglio n. 166 Mappale n. 238 sub 1 (B/02)

ART.83 - Città Storica: Disciplina Funzionale;

- **IMMOBILE SITO IN VIA MARCONI, 27F - PIANO PRIMO**

Foglio n. 166 Mappale n. 491 sub 53

ART.83 - Città Storica: Disciplina Funzionale;

- **IMMOBILE SITO IN VIA SALVO D'ACQUISTO 7**

Foglio n.167 Mappale n. 191 sub 2 (C/06), 3-4-5 (B/04), 6 (A03)

ART.83 - Città Storica: Disciplina Funzionale;

In seguito alla Variante la disciplina urbanistica ed edilizia, allo STATO MODIFICATO prevede il passaggio degli immobili attualmente destinati ad art.83 a diverse destinazioni d'uso così come segue:

- **IMMOBILE SITO IN CORSO PORTA PALIO, 30**

Foglio n. 161 Mappale n. 363, 369 sub 1 (B/02), 2 (A/03), 3-4-5 (A02)

Si veda repertorio SEZIONE 15 Varianti al PI

Si prevedono le destinazioni d'uso:

U1; U2/ 1; U3 /1; U3/ 3.1; U3/ 4;U4/ 1d; U4/ 4; U4/ 3e,f,g,h

Gli interventi edilizi diretti non sono sottoposti alle norme finalizzate alla compensazione del contributo di sostenibilità;

- **IMMOBILE SITO IN VIA DELLA VALVERDE, 42**

Foglio n. 166 Mappale n. 238 sub 1 (B/02)

Si veda repertorio SEZIONE 15 Varianti al PI

Si prevedono le destinazioni d'uso:

U1; U2/ 1; U3 /1; U3/ 3.1; U3/ 4;U4/ 1d; U4/ 4; U4/ 3e,f,g,h

Gli interventi edilizi diretti non sono sottoposti alle norme finalizzate alla compensazione del contributo di sostenibilità;

- **IMMOBILE SITO IN VIA MARCONI, 27F - PIANO PRIMO**

Foglio n. 166 Mappale n. 491 sub 53

Si veda repertorio SEZIONE 15 Varianti al PI

Esclusivamente per l'immobile sito al piano Primo di via Marconi 27/F si prevedono le destinazioni d'uso:

U1; U2/ 1; U3 /1; U3/ 3.1; U3/ 4;U4/ 1d; U4/ 4; U4/ 3e,f,g,h

Gli interventi edilizi diretti non sono sottoposti alle norme finalizzate alla compensazione del contributo di sostenibilità;

- **IMMOBILE SITO IN VIA SALVO D'ACQUISTO 7**

Foglio n.167 Mappale n. 191 sub 2 (C/06), 3-4-5 (B/04), 6 (A03)

Si veda repertorio SEZIONE 15 Varianti al PI

Si prevedono le destinazioni d'uso:

U1; U2/ 1; U3 /1; U3/ 3.1; U3/ 4;U4/ 1d; U4/ 4; U4/ 3e,f,g,h

Gli interventi edilizi diretti non sono sottoposti alle norme finalizzate alla compensazione del contributo di sostenibilità;

Per quanto riguarda, invece, le disposizioni per la qualità urbana ed edilizia (tav.4°_2_1) allo STATO DI FATTO prevedono per i seguenti immobili:

- **IMMOBILE SITO IN CORSO PORTA PALIO, 30**

Foglio n. 161 Mappale n. 363, 369 sub 1 (B/02), 2 (A/03), 3-4-5 (A02)

Destinazioni d'uso Regolate: art.115 – Aree a Servizio Pubblico;

- **IMMOBILE SITO IN VIA DELLA VALVERDE, 42**

Foglio n. 166 Mappale n. 238 sub 1 (B/02)

Destinazioni d'uso Regolate: art.115 – Aree a Servizio Pubblico;

- **IMMOBILE SITO IN VIA SALVO D'ACQUISTO 7**

Foglio n.167 Mappale n. 191 sub 2 (C/06), 3-4-5 (B/04), 6 (A03)

Destinazioni d'uso Regolate: art.115 – Aree a Servizio Pubblico;

In seguito alla Variante le disposizioni per la qualità urbana ed edilizia, allo STATO MODIFICATO, prevedono il passaggio degli immobili attualmente destinati ad art.115 ad art.76 così come segue:

- **IMMOBILE SITO IN CORSO PORTA PALIO, 30**

Foglio n. 161 Mappale n. 363, 369 sub 1 (B/02), 2 (A/03), 3-4-5 (A02)

Art.76 – Edifici Complementari;

- **IMMOBILE SITO IN VIA DELLA VALVERDE, 42**

Foglio n. 166 Mappale n. 238 sub 1 (B/02)

Art.76 – Edifici Complementari;

- **IMMOBILE SITO IN VIA SALVO D'ACQUISTO 7**

Foglio n.167 Mappale n. 191 sub 2 (C/06), 3-4-5 (B/04), 6 (A03)

Art.76 – Edifici Incoerenti;

Infine, relativamente la disciplina regolativa (tav.4_0_10) allo STATO DI FATTO prevede per il seguente immobile:

- **IMMOBILE SITO IN VIA XXIV MAGGIO, 37 - PIANO PRIMO**

Foglio n.121 Mappale n.139 Sub. 2 (A10), 78-79-80-81-82-83-84 (C6)

Tessuto Tca1 art.103

In seguito alla Variante la disciplina regolativa, allo STATO MODIFICATO prevede per l'immobile in via XXIV Maggio quanto segue:

- **IMMOBILE SITO IN VIA XXIV MAGGIO, 37 - PIANO PRIMO**

Foglio n.121 Mappale n.139 Sub. 2 (A10), 78-79-80-81-82-83-84 (C6)

Esclusivamente per l'immobile sito al piano primo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U1; U2/1; U3 /1; U3/3.1; U3/2; U3/4; U3/6

Gli interventi edilizi diretti non sono sottoposti alle norme finalizzate alla compensazione del contributo di sostenibilità.

Elaborati della Variante

La variante urbanistica è composta dei seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica ;
- Tavola 4A_1_2-3 – CENTRI STORICI E CORTI RURALI – Centro storico Maggiore, (02) Quartiere Cittadella, (03) Quartiere San Zeno – DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA (stato di fatto e stato modificato);
- Tavola 4A_2_2-3 – CENTRI STORICI E CORTI RURALI – Centro storico Maggiore, (01) Quartiere Città Antica(02) Quartiere Cittadella, (03) Quartiere San Zeno – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED EDILIZIA (stato di fatto e stato modificato);
- Tavola 4_0_10 – DISCIPLINA REGOLATIVA – Zonizzazione (stato di fatto e stato modificato);
- Tavola 5_0_10 – DISCIPLINA OPERATIVA – Zonizzazione (stato di fatto e stato modificato).