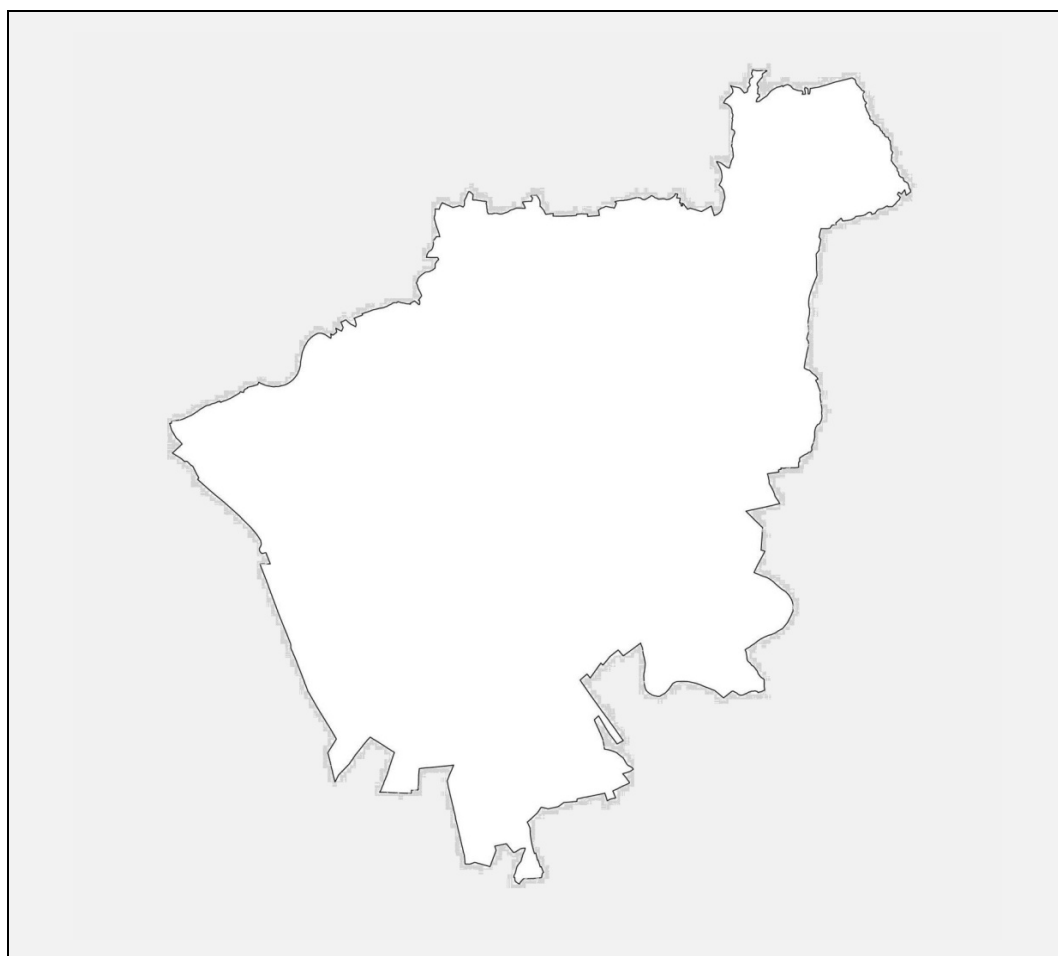


RELAZIONE di variante urbanistica



**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**

**Il tecnico
Arch. Roberto Carollo**

**INIZIATIVA PRIVATA PER LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA
ED IL SISTEMA DEI SERVIZI**

**CENTRO DI CAMPAGNA LETIZIA
per il tempo libero, lo sport ed turismo etico
IN LOCALITÀ CA' DI DAVID – STRADA MARZAR (ATO 10)**

**APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE
ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA**

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. ____

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

Adottata con DCC n. ____ del _____.____
Approvata con DCC n. ____ del _____.____

indice

Disciplina urbanistica generale e modalità di attuazione della <i>Città pubblica</i>	3
Cronologia amministrativa della proposta	4
Aspetti normativi e procedurali della variante	5
Localizzazione dell'area, inquadramento urbanistico-territoriale e accessibilità	6
Caratteristiche del progetto e sintesi degli elementi di interesse pubblico.....	7
Disciplina urbanistica vigente e di progetto - contenuti della variante al Piano degli interventi	8
Valutazione di compatibilità idraulica	9
Elaborati della Variante	10

RELAZIONE

Disciplina urbanistica generale 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 disciplina 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 assicurandone la pubblica fruibilità.

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).

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).

All'interno della convenzione saranno inoltre 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).

I contenuti della convenzione dovranno infine assicurare (NTO, art. 117 - *Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi*):

- a. la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
- b. lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;
- c. la possibilità per il Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

Il medesimo articolo prevede altresì che l'offerta di servizi da parte del privato si attui mediante la presentazione di una proposta che, unitamente allo schema di convenzione, possa essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale. Qualora la proposta risulti di rilevante interesse pubblico ma in difformità dallo strumento urbanistico vigente, potrà essere approvata con la procedura prevista per i progetti pubblici o di interesse pubblico in variante al PI.

Cronologia amministrativa della proposta

Vengono di seguito riassunte le premesse ed i passaggi più significativi che hanno condotto alla proposta di opera pubblica oggetto della presente variante al *Piano degli interventi*.

- L'area è localizzata in territorio agricolo ed è attualmente interessata dalla presenza di un agriturismo con area per la sosta camper e altri servizi ricreativi.

- L'Azienda Agricola Letizia aveva presentato nel 2009 - in occasione del bando pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 - una *manifestazione d'interesse* (PG 267949 del 17/11/2009) con due ipotesi alternative:

- a. l'una che prevedeva la destinazione ad attività ricreative e servizi sportivi all'aperto, orti per anziani e mercato a Km zero, locali interrati per servizi (spogliatoi...) e un piccolo volume accessorio (231 mc) da destinare a bar/ristorante;
- b. la seconda che richiedeva, oltre alle attività ricreative di cui al punto precedente, di realizzare 4900 mc a destinazione turistica.

- Premesso che la destinazione turistica non risulta compatibile con il dimensionamento dell'ATO 10 nel PAT e che, pertanto, l'ipotesi b) non poteva essere accolta, la proposta era stata tuttavia inserita nel *Fascicolo 3*, in quanto l'ipotesi a) poteva trovare risposta, anche parziale, nella disciplina del PI, in riferimento all'ammissibilità di tutte quelle funzioni accessorie compatibili con l'attività agrituristica.

- in data 2 aprile 2012 (P.G. 75907) il Soggetto attuatore ha presentato all'approvazione del Comune un progetto di opera di interesse pubblico su immobili di proprietà privata, in variante al *Piano degli Interventi*;

- dalla proposta emergono elementi di interesse pubblico, rilevati nella Relazione di Giunta predisposta a firma dei dirigenti i coordinamenti *Pianificazione territoriale e Progettazione urbanistica Qualità urbana*, del Direttore di Area e del Vicesindaco con delega all'Urbanistica, come di seguito riassunti:

- a. la fruizione degli impianti sportivi e degli orti per anziani a prezzi agevolati e convenzionati per i residenti della 5^a Circoscrizione;
- b. la messa a disposizione di un'area destinata ad un mercato periodico di prodotti "BIO" per le aziende agricole locali;
- c. la messa a disposizione gratuita per tre volte all'anno dell'area polivalente, per le manifestazioni che la 5^a Circoscrizione riterrà di organizzare o patrocinare;

- nella seduta del 27 aprile 2012 la Giunta Comunale ha preso atto della proposta ivi descritta, esprimendo parere favorevole e conferendo in data 7 maggio 2012 (Rep. N. 1080/2012) incarico ai coordinamenti

Pianificazione territoriale e Progettazione urbanistica Qualità urbana di predisporre gli atti necessari per il perfezionamento della pratica.

- In data 8 agosto 2012 il progettista arch. Paolo Fossati ha depositato presso il Genio Civile di Verona asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica, corredata dei seguenti elaborati: Relazione tecnica; Tav. 00 – Impianto generale ed uso del suolo; Tav. 01 – Stato di fatto; Tav. 02 – Impianto generale e scheda norma;
- in data 24 agosto 2012 (Prot. n. 385578/6300090000) la Segreteria regionale per l'Ambiente ha trasmesso la presa d'atto dell'asseverazione, a firma del dirigente Ing. G.P. Marchetti, prevenuta al Protocollo Generale del Comune di Verona in data 28 agosto 2012 (P.G. 196325).
- In data 28 gennaio 2013 (P.G. 29546) il Soggetto attuatore ha depositato il Progetto preliminare dell'opera e, contestualmente, una Relazione ove vengono evidenziati gli elementi di pubblica utilità che emergono dalla proposta e dalla relativa struttura di convenzione.
- In data 8 febbraio 2013 è stata convocata dal Dirigente del Coordinamento *Pianificazione territoriale* arch. Mauro Grison, una conferenza di servizi che ha avuto luogo in data 19 febbraio 2013, presso la sala riunioni dell'Area Gestione del territorio in via Pallone, 9 a Verona.

L'esame pre-istruttorio, insieme agli esiti della Conferenza di servizi, ai pareri pervenuti in forma scritta, alle valutazioni espresse in quella sede nonché alle successive integrazioni, hanno portato alla individuazione delle modifiche ed integrazioni necessarie alla definizione del *Progetto preliminare*, dello schema di convenzione e degli elaborati di cui alla presente variante.

Aspetti normativi e procedurali della variante

Il Progetto preliminare del *Centro di campagna Letizia* presenta elementi di rilevante interesse pubblico - di seguito sinteticamente descritti e comunque rilevabili in dettaglio all'interno della documentazione costitutiva il progetto preliminare, lo schema di convenzione ed i suoi allegati - ma si presenta in difformità con la disciplina urbanistica (regolativa) vigente, richiedendo pertanto l'attivazione della procedura di progetto di opera pubblica in variante.

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. 4 al *Piano degli Interventi*.

Localizzazione dell'area, inquadramento urbanistico-territoriale e accessibilità

Il *Centro di campagna Letizia* – per il tempo libero, sport, turismo e commercio etico si trova nell'ambito amministrativo della 5^a Circoscrizione, in località Ca' di David e, più precisamente, in quella porzione di territorio agricolo che si incunea tra la frazione di Fracazzole e strada Ca' Nova Toro, ad est, e la linea ferroviaria Verona-Bologna, a sud-ovest.



Inquadramento dell'area nel territorio agricolo dell'alta pianura veronese

Queste estreme propaggini meridionali del territorio comunale di Verona sono caratterizzate da coltivazioni agricole a seminativo e frutteto cui, negli ultimi decenni, si sono aggiunte colture intensive, attività di cava e coltivazioni orticole in serra che hanno contribuito al degrado ambientale di un paesaggio, peraltro, già fortemente compromesso da una pesante infrastrutturazione stradale, ferroviaria, elettrica.

Ma queste zone sono anche interessate - similmente ai Comuni limitrofi di Castel d'Azzano, Vigasio, Buttapietra e San Giovanni Lupatoto - da un fenomeno di grande pregio naturalistico che genera una trama di corsi d'acqua di risorgiva, sorgenti, fontanili, piccole zone umide di falda affiorante e fossi di pianura, delineati dalla vegetazione riparia che accompagna il loro insinuarsi tra i fondi e le coltivazioni.

L'accessibilità carrabile all'area avviene attualmente dalla strada Marzar, in particolare da quel tratto di circa 500 mt che collega l'Azienda agricola all'intersezione con via Stazione, nei pressi del sottopasso ferroviario che permette poi l'innesto su via Vigasio. Questo tratto di strada Marzar è già stato oggetto di un intervento di

allargamento, sistemazione del fondo stradale ed asfaltatura proprio da parte dell'Azienda agricola, per migliorare le condizioni di accesso ai servizi agrituristici esistenti. Viceversa il tratto di strada Marzar che si diparte verso est per condurre alla frazione di Fracazzole, riacquista le dimensioni ed i caratteri tipici della capezzagna. Non va pertanto considerata come una possibile via di accesso carrabile, quanto piuttosto come itinerario ciclabile e pedonale per la fruizione del territorio aperto.

Caratteristiche del progetto e sintesi degli elementi di interesse pubblico

L'area è attualmente, in parte, interessata dalla presenza di un'attività agrituristica (*Azienda Agricola Letizia*) e *Country House* con 6 camere da letto, area per la sosta camper ed annessi servizi ricreativi, tra cui piscina e *beach volley*.

Il progetto del *Centro di campagna Letizia* prevede la messa in atto di un insieme di opere di riassetto degli spazi aperti da destinare a *verde, servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico* come definiti alle NTO del PI, Parte 2, Titolo 3 Capo 2 e come individuati e classificati nel *Repertorio normativo – Sezione 10*.

La superficie complessiva di intervento risulta pari a circa 53.000 mq, suddivisi come segue:

- mq 7400 circa, destinati ad attrezzature sportive all'aperto;
- mq 6250 circa, destinati ad attrezzature ricreative e per il tempo libero all'aperto;
- mq 5560 circa, destinati ad orti;
- mq 460 circa, destinati a parcheggio P1;
- mq 2985 circa, destinato a parcheggio P2, di cui:
 - mq 1940 a servizio delle attività sportive, ricreative ed accessorie;
 - mq 465 destinati alla fruizione del territorio aperto (passeggiate, trekking, mountain-bike...);
 - mq 580 destinati ai concessionari degli orti;
- mq 2560 circa, destinati a parcheggio P2 temporaneo (da utilizzare solo in occasione di manifestazioni);
- mq 835 circa, destinati ai sedimi dei servizi accessori (di seguito descritti e dimensionati);
- mq 26.870 residui circa, destinati a verde fruibile e percorsi ciclo-pedonali.

L'intervento prevede inoltre il cambio d'uso di alcuni manufatti già assentiti ed in corso di esecuzione e altre opere di nuova costruzione per una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva – da destinare a servizi accessori – articolata come segue:

- mq 150 (piano terra) destinati a BAR, RISTORAZIONE (U3.1);
- mq 150 (piano interrato) destinati ad AREA RELAX con eventuale SAUNA, BAGNO TURCO (U3.2);
- mq 685 (piano ribassato) destinati a SPOGLIATOI, DEPOSITO, INFERMERIA (U3.2);
- mq 140 (piano primo) destinati a FORESTERIA (U4.3f);

per un totale di mq 1125, esito della somma della nuova edificazione prevista (mq 825) e della SUL esistente oggetto di cambio di destinazione d'uso (mq 300) che porteranno a:

a. la realizzazione di servizi all'aria aperta destinati ai quartieri e ai cittadini della 5^a Circoscrizione: strutture sportive (campi da calcetto, basket, tennis...), orti per anziani ed altre attività accessorie (tra cui spogliatoi, area relax, ristorazione, bar, foresteria) che andranno ad integrare i servizi ricreativi (piscina, beach volley, area barbecue) già presenti nel contesto dell'agriturismo esistente e che verranno, anch'essi, aperti alla fruizione pubblica;

b. il Centro di campagna intende inoltre rispondere ad una più estesa domanda di un turismo etico del tempo libero, offrendosi come centro servizi per la fruizione del territorio aperto (trekking a cavallo, percorsi ciclabili, percorsi della salute, agricoltura al consumo grazie a manifestazioni finalizzate promuovere le produzioni locali ...) in un ambito, l'area delle risorgive, che può essere valorizzata anche grazie alla rete della mobilità dolce e alla creazione di attrezzature che permettano lo scambio intermodale e la sosta.

Gli elementi di interesse pubblico che emergono dalla proposta, dallo schema di convenzione e, in particolare, dall'elaborato D2 ad essa allegato, sono di seguito riassunti:

a. la fruizione degli impianti sportivi e degli orti per anziani a prezzi agevolati e convenzionati per i residenti della 5^ Circoscrizione;

b. la messa a disposizione gratuita fino ad un massimo di quattro volte all'anno dell'area polivalente, per le manifestazioni che la 5^ Circoscrizione e/o l'Amministrazione riterranno di organizzare o patrocinare.

La proposta mostra pertanto elementi di rilevante interesse pubblico dal punto di vista sportivo, ricreativo e sociale sia in riferimento ai cittadini della 5^ Circoscrizione che all'intero territorio comunale, come già rilevato nella Relazione di Giunta predisposta a firma dei dirigenti i coordinamenti *Pianificazione territoriale e Progettazione urbanistica Qualità urbana*, del Direttore di Area e del Vicesindaco con delega all'Urbanistica e come confermato dal parere favorevole espresso dalla Giunta comunale nella seduta del 27.04.2012.

Tali contenuti di interesse pubblico sono presenti, insieme ai reciproci obblighi, nello schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune e l'*Azienda Agricola Letizia* (come previsto agli artt. 116 e 117 delle NTO), parte integrante dei contenuti del provvedimento sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

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

Il *Piano degli interventi* ha riconosciuto le prerogative di questa parte di territorio agricolo di pianura - sia in termini di fragilità che di vocazioni alla trasformazione - individuando nella disciplina regolativa una sottozona denominata "Zona rurale da riqualificare delle risorgive" (NTO, art. 144) e dettando specifiche disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica (NTO, Parte 1 - Titolo 1 - Capo 5).

La variante prevede, per l'ambito individuato nelle tavole 1/2 e 2/2 allegate, il cambio di destinazione urbanistica da "Zona rurale da riqualificare delle risorgive" a "Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico" (Parte 2 - Titolo 3, Capo 2 delle NTO). Visti termini (quinquennali) di efficacia della variante - come definiti all'art. 8.2 dello *schema di Convenzione* sottoscritto dal Soggetto attuatore - il cambio di destinazione urbanistica interessa la sola disciplina operativa del PI, mentre non va a modificare la disciplina regolativa.

Dal punto di vista urbanistico la presenza del centro sportivo, ricreativo e per il tempo libero concorre alla dotazione di aree per servizi nell'*Ambito territoriale omogeneo* (ATO) n. 10, gravato da un deficit pregresso di

standard¹, garantendo contestualmente la fruizione di un'area significativa ai fini della valorizzazione dell'*ambito delle Risorgive*: in quanto centro servizi e struttura di appoggio (porta del parco) per la fruizione del territorio aperto, grazie ad un sufficiente livello di accessibilità dalla viabilità di rango territoriale (via Vigasio) e locale (via della Stazione) nonché - in una prospettiva di medio-lungo termine di un rafforzamento del *Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale* (SFMR) - grazie alla prossimità con la stazione di Ca' di David (oggi non più attiva per il servizio viaggiatori).

La proposta progettuale permette infine, grazie all'arretramento della recinzione lungo il confine sud della proprietà privata, il prolungamento di strada Ca' Nova Toro ed il suo collegamento con la rete delle strade vicinali esistenti, allo scopo di favorire la fruizione del territorio aperto agricolo e dell'area delle risorgive raggiungendo, in particolare, la sorgente Campagna che si trova poche centinaia di metri più a sud.

In fase istruttoria della variante è stata, a titolo cautelativo, verificata la compatibilità degli interventi previsti con le *disposizioni in materia di tutela naturalistica e paesaggistica* che interessano il più esteso *ambito di rinaturalizzazione delle risorgive*, disciplinato dalle NTO del PI - Parte 1, Titolo 1, Capo 5. La verifica ha rilevato la sostanziale coerenza delle trasformazioni:

- a. da un lato, con la salvaguardia delle emergenze naturali esistenti (art. 65.5 come individuate nella Tav. 3.1) che, nel caso specifico, interessa un filare di gelsi in fregio al confine ovest;
- b. dall'altro con una disciplina generale di indirizzo tesa al rilancio di questa porzione di territorio attraverso azioni in grado di implementarne complessivamente il livello di accessibilità e di fruibilità, anche nella prospettiva di un futuro *Parco delle Risorgive* di interesse sovra-comunale; tra queste:
 - la valorizzazione delle attività agricole e la vendita dei prodotti locali basata sulla filiera corta (art. 57.11);
 - il rafforzamento di una rete di percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale (art. 65.4 lettera d);
 - la creazione aree di sosta/scambio destinate a servizi ricreativi, sportivi e per il tempo libero (art. 57.14).

Valutazione di compatibilità idraulica

In data 24 agosto 2012 (Prot. n. 385578/6300090000) la *Segreteria regionale per l'Ambiente – Genio Civile di Verona* ha trasmesso la presa d'atto dell'asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica, a firma del dirigente Ing. G.P. Marchetti, prevenuta al Protocollo Generale del Comune di Verona in data 28 agosto 2012 (P.G. 196325); visti:

- il *Piano di Assetto Idrogeologico* del fiume Fissero Tartaro Canalbianco, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale competente n. 1 del 12 aprile 2002;

¹ Come rilevato nella *Relazione programmatica* del PI; si veda in particolare la Tab. 5.1 a pag. 49.

- la DGR n. 3637/2002 e 2948/2009, che forniscono indicazioni per la formazione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti, al fine di garantire adeguata sicurezza idraulica agli insediamenti;
- la documentazione relativa al Progetto preliminare per la realizzazione del *Centro di campagna Letizia*, trasmessa al Genio Civile di Verona in data 7 agosto 2012 con nota dello studio tecnico Fossati e pervenuta p.c. agli uffici della Pianificazione Territoriale del Comune di Verona, (PG. 183492 in data 8/08/2012);
- l'asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 3637/2002 e 2948/2009, comunicata con la medesima nota e corredata dei seguenti elaborati: Relazione sintetica; Tav. 00 – Impianto generale ed uso del suolo; Tav. 01 – Stato di fatto; Tav. 02 – Impianto generale e scheda norma;
- l'analisi riguardante l'ATO 10, contenuta nello studio di compatibilità idraulica relativo al Piano degli Interventi del Comune di Verona;

e considerato:

- il parere n. 335296 del 13/07/2011 già espresso in merito a tale studio dalla *Segreteria Regionale per l'Ambiente - Genio Civile di Verona*;
- che la variante medesima non interessa zone classificate di pericolosità idraulica dal PAI sopracitato.

Elaborati della Variante

La variante urbanistica è composta dei seguenti elaborati tecnici:

- Relazione di variante urbanistica;
- Tavola 1/2 – Estratto Disciplina regolativa (stato di fatto e stato modificato);
- Tavola 2/2 – Disciplina operativa (stato di fatto e stato modificato).

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia allo schema di Convenzione e agli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale contestualmente alla presente variante urbanistica.