

Rif Pratica: PROGETTO PRELIMINARE Centro di Campagna Letizia – Variante PI n. ____

Allegati: come testo

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

redatto preliminarmente alla Conferenza di servizi del 19 feb 2013, come integrato e modificato secondo gli esiti, i pareri e le richieste di integrazione pervenuti in quella sede o successivamente formulati

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA: 28 gennaio 2013, PG. 29546

DENOMINAZIONE: **PROGETTO PRELIMINARE CENTRO DI CAMPAGNA LETIZIA per il tempo libero, lo sport ed il turismo etico**

LOCALITÀ: Ca' di David, strada Marzar

ATO 10

CIRCOSCRIZIONE 5^

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Mauro Grison, Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale

ISTRUTTORE: arch. Roberto Carollo, Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PROGETTISTI: arch. Paolo e Luca Fossati

COMMITTENTE (avente titolo): Azienda Agricola Letizia di Misturelli Maurizio

PREMESSE

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 ed efficace dal 28 febbraio 2008, ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato il *Piano degli Interventi* del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012.
- L'Azienda Agricola Letizia aveva in precedenza presentato - in occasione del bando pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 - una manifestazione d'interesse (PG 267949 del 17 nov 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 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 esistente (trovandosi l'ambito in territorio agricolo).
- In data 2 aprile 2012 (P.G. 75907) il Soggetto attuatore riformulava la proposta di cui alla precedente ipotesi a) sottoponendola all'attenzione dell'Amministrazione Comunale;
- dalla proposta emergevano elementi di interesse pubblico, come 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 ([ALLEGATO sub 1](#));
- 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 ([ALLEGATO sub 2](#)).

- 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 redatto dai tecnici arch. Paolo e Luca Fossati e, contestualmente, una Relazione ove vengono evidenziati gli elementi di pubblico interesse che emergono dalla proposta e dalla relativa struttura di convenzione, anche grazie a una tabella con parametri quantitativi e qualitativi (orari, tariffe convenzionate, modalità di fruizione...).
- In data 19 febbraio 2013 ha avuto luogo una conferenza di servizi preliminare convocata ([ALLEGATO sub 3](#)) dal Dirigente del Coordinamento *Pianificazione territoriale* arch. Mauro Grison, ai sensi dell'art. 14bis della Legge 241/90 e dell'art. 19 del *Regolamento comunale in materia di procedimento amministrativo*.

1. ELEMENTI D'INTERESSE PUBBLICO E PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta presentata in data 2 aprile 2012 (P.G. 75907) all'attenzione dell'Amministrazione Comunale - come successivamente integrata con il deposito in data 28 gennaio 2013 (P.G. 29546) del Progetto preliminare, nonché come modificata ed integrata secondo gli esiti della Conferenza di servizi - prevede la realizzazione a totale carico del Soggetto attuatore di opere di interesse pubblico su immobili di proprietà privata, relativamente 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;*
- 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.*

Con la sottoscrizione dello [schema di convenzione](#) il Soggetto attuatore si impegna fin da ora ad esercitare negli immobili convenzionati le relative attività secondo le forme e i criteri che presiedono il carattere pubblico, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, nonché l'uso collettivo delle aree a verde pubblico, verde attrezzato, orti urbani (lettera V) e delle attrezzature funzionali allo svolgimento di attività ricreative, associative e sportive (lettera A - Acs). In particolare si impegna a garantire le seguenti condizioni minime:

- la fruizione degli impianti sportivi e degli orti sociali a prezzi agevolati e convenzionati per i residenti della 5^a Circoscrizione, come regolati dal successivo art. 12 e dall'elaborato [D2 - Parametri qualitativi e quantitativi minimi di erogazioni dei servizi](#) ivi citato;
- la messa a disposizione gratuita fino ad un massimo di 4 (quattro) volte all'anno dell'area polivalente, per le manifestazioni che la 5^a Circoscrizione e/o l'Amministrazione comunale riterranno di organizzare o patrocinare.

È opportuno sottolineare come l'operazione, esercitata in regime di libero mercato, permetta al Comune di mettere a disposizione della collettività una nuova area a servizi in un territorio gravato da deficit di standard urbanistici (si veda la [Relazione di variante urbanistica](#), pag. 8) e ricavandone, grazie all'applicazione di tariffe agevolate, un beneficio economico stimato in circa **678.000 euro** nel periodo di 15 anni ([Calcolo sommario di spesa - elaborato A2 \(fascicolo Progetto preliminare\)](#)).

Viste le NTO del *Piano degli Interventi*, in particolare agli artt. 116 e 117 ove si prevede che l'attuazione del sistema dei servizi possa essere esercitata anche dai privati in regime di sussidiarietà, ai sensi dell'art. 118 della Costituzione, l'Amministrazione ha pertanto riconosciuto – come anticipato nelle premesse – il rilevante interesse pubblico della proposta, individuando tali opere come di interesse regionale ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera d) della L.R. n. 27/2003 *Disposizioni generali in materia di Lavori Pubblici di interesse regionale* e assumendo per la sua approvazione il procedimento individuato all'art. 24 della stessa L.R. n. 27/2003.

Tale procedimento prevede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Progetto preliminare e la contestuale adozione della variante urbanistica qualora - come nel caso in esame - la proposta risulti in difformità dallo strumento urbanistico vigente.

I contenuti di interesse pubblico dell'opera in oggetto, realizzata interamente con capitale privato su proprietà privata, sono individuati, descritti e precisati nello schema di convenzione e negli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Il regime di convenzione permette al Comune di regolarne 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.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il *Centro di campagna Letizia* – per il tempo libero, lo sport ed il turismo 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.

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.

I mappali interessati dall'intervento sono individuati catastalmente al Foglio n. 397 particelle n. 10, 17 (parte), 131, 377 (parte), 378, 379. Trattasi di proprietà privata esclusiva del sig. Misturelli Maurizio, titolare dell'*Azienda Agricola Letizia*, come dallo stesso dichiarato e come risulta da visura catastale ([ALLEGATO sub 4](#)). L'elaborato grafico Tav. 00 – COROGRAFIA riporta l'estratto di mappa catastale con evidenziata anche la particella n. 72, anch'essa di proprietà del Sig. Misturelli ma esclusa dall'ambito di variante e pertanto non citata nello schema di convenzione.

3. DISCIPLINA URBANISTICA E COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DEGLINTERVENTI

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 proposta di trasformazione si rivela attualmente in **difformità con lo strumento urbanistico** e richiede pertanto una procedura di variante che prevede, relativamente all'ambito individuato nelle tavole 1/2 e 2/2 allegate (fascicolo *Variante urbanistica*), 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).

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 all'accessibilità sia dalla viabilità di rango territoriale (via Vigasio) che locale (via della Stazione); nonché - in una prospettiva di rafforzamento nel medio-lungo termine 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, 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.

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

Relativamente alle *disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica* si tratta sostanzialmente - al di là di una rigorosa salvaguardia delle emergenze naturali esistenti (NTO, art. 65.5 come individuate nella Tav. 3.1) - di una disciplina di indirizzo tesa alla conservazione degli elementi di naturalità e del sistema irriguo tradizionale (NTO, art. 57.9 e 57.10) ma anche, d'altro canto, al rilancio di questa porzione di territorio, attraverso: la valorizzazione delle attività agricole e la vendita dei prodotti locali basata sulla filiera corta (NTO, art. 57.11), il rafforzamento di una rete di percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale (NTO, art. 65.4 lettera d) e la creazione aree di sosta/scambio destinate a servizi ricreativi, sportivi e per il tempo libero (NTO, art. 57.14), 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.

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 ([Tav. 2/2 – fascicolo Variante urbanistica](#)), mentre non va a modificare la disciplina regolativa ([Tav. 1/2 – fascicolo Variante urbanistica](#)). A titolo cautelativo, in fase istruttoria è stata tuttavia 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* che la ospita, disciplinato dalle NTO del PI - Parte 1, Titolo 1, Capo 5.

4. ACCESSIBILITÀ ALL'AMBITO

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 da qui si diparte verso est per condurre alla frazione di Fracazzole riacquista, subito dopo la proprietà in oggetto, le dimensioni ed i caratteri tipici della capezzagna e non va pertanto considerata come una possibile via di accesso carrabile, quanto piuttosto come itinerario ciclabile e pedonale per la fruizione del territorio aperto.

Una certa cautela sulla compatibilità tra i carichi di traffico connessi alle nuove funzioni da insediare e la sezione stradale esistente – in particolare in occasione di manifestazioni pubbliche o di carattere collettivo – erano già emersi nel confronto con il Soggetto promotore dell'iniziativa ed i professionisti incaricati della redazione del progetto, nonché in occasione di consultazioni preliminari promosse dal Ns. ufficio con i colleghi del *Coordinamento Mobilità e Traffico* e del *Coordinamento Strade*. Ma alcune valutazioni sono state fin da subito condivise e hanno indirizzato le scelte progettuali successive:

- a. la Strada Marzar è una strada di campagna privata, classificata come **vicinale ad uso pubblico**; un suo allargamento richiederebbe una dichiarazione di pubblica utilità e l'avvio di un procedimento espropriativo i cui tempi ed oneri mettono in crisi il crono-programma e la sostenibilità economica dell'operazione;
- b. le caratteristiche del **paesaggio di campagna** di questa parte del territorio comunale, così come il reticolo infrastrutturale delle capezzagne e del sistema irriguo che lo innervano, rappresentano un valore ambientale che non va snaturato, anche a costo di sacrificare qualcosa all'efficienza complessiva del sistema;
- c. la fruizione di un contesto con queste prerogative va incentivata attraverso forme di **mobilità dolce** (a piedi, in bicicletta, a cavallo...).

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E STANDARD MINIMI

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).

Relativamente al **carico urbanistico primario** e al calcolo degli **standard minimi** a parcheggio P1 e P2, siamo in grado di effettuare una verifica parametrica solo in riferimento agli usi accessori previsti:

USI	CARICO URBANISTICO	SUL	P1		P2	
U3.1	Cu B	mq 150	(3 mq/10 mq)	mq 45,00	(3 mq/10 mq)	mq 45,0
U3.2	Cu B	mq 835	(3 mq/10 mq)	mq 250,50	(3 mq/10 mq)	mq 250,50
U4.3f	Cu M	mq 140	(3 mq/10 mq)	mq 42,00	(5 mq/10 mq)	mq 70,0
sommario:		mq 1125		mq 337,50		mq 365,50

Per quanto attiene la verifica della dotazione di parcheggi connessa alle **attrezzature sportive e ricreative all'aperto**, si richiama l'art.13 comma 9 delle NTO del PI² tenuto conto di quanto segue:

- a. le specifiche modalità di funzionamento dell'impianto, che prevede una fruizione differenziata dei servizi e degli spazi a disposizione sia in termini di caratteristiche dell'utenza, sia in termini temporali - articolandosi in diverse fasce orarie nell'arco della giornata e con intensità variabili nel periodo settimanale e nel ciclo stagionale;
- b. la presenza di un'area di oltre 2500 mq, destinata al parcheggio temporaneo e alla sosta in occasione di eventi e manifestazioni che prevedano una notevole affluenza di pubblico ma che potrà, in ogni caso, fungere da area di "riserva" in caso di concentrazioni occasionali dei flussi di utenza garantendo contestualmente, grazie alle sue caratteristiche, un modesto impatto sul territorio agricolo;
- c. la previsione all'interno della struttura di attrezzature per l'accoglienza, l'interscambio e la sosta delle biciclette, in un contesto che intende favorire la fruizione del territorio attraverso forme di mobilità *dolce*.

Ai fini di un corretto pre-dimensionamento delle aree per la sosta è stata effettuata una verifica ai sensi della normativa vigente in materia di impianti sportivi, in particolare il D.M. 25 agosto 1989 ove all'art. 4 viene indicato per l'area a parcheggio il parametro minimo di 1 mq per ogni spettatore. I criteri definiti all'art. 7 ci permettono di calcolare³, sulla capienza massima dell'impianto, un numero di spettatori pari a 672 ed una conseguente superficie minima da destinare a parcheggio per gli spettatori pari a **672 mq**, classificabile come P2 da sommare a quanto riportato in tabella, per un totale di **1037,50 mq** da destinare a parcheggio P2 (standard urbanistico) a fronte di una superficie di progetto pari a **1940 mq**.

A titolo cautelativo è possibile un'ulteriore verifica secondo le **NORME CONI PER L'IMPIANTISTICA SPORTIVA**⁴ ove all'art. 6.3 sono individuati i seguenti parametri minimi (escludendo l'ipotesi di arrivi in autopullman):

- cicli e motocicli n. 1 utente mq 3
- autovetture n. 3 utenti mq 20

dove per utenti si intende la somma di spettatori, sportivi e personale addetto.

² Pag. 30: «9. In relazione a quanto previsto ai precedenti commi da 5 a 8, per ogni attrezzatura si può applicare la normativa speciale sui parcheggi eventualmente prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in alternativa i parcheggi possono essere **determinati progettualmente con criterio prestazionale** in relazione al flusso previsionale di persone calcolato con modelli matematici specifici, al netto di quelle servite dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati».

³ Dai disegni del *Progetto preliminare* si possono ricavare, relativamente alle tribune, le seguenti misure: (4 lati x 45 mt) + (2 lati x 85 mt) = 350 mt che su 4 gradoni (vedi profili e sezioni) portano a uno **sviluppo lineare complessivo di 1400 mt**. Applicando (sempre ai sensi dell'art. 7 del DM 25/08/1989) il **coefficiente di 0.48** ricaviamo la **capienza massima** che è di **672 spettatori**.

⁴ Approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008.

Possiamo tuttavia ritenere le esigenze di parcheggio degli sportivi praticanti e del personale, tra addetti alla gestione e alle attività accessorie, assolve dalla precedente tabella sul carico urbanistico calcolata in base alle SUL per destinazione d'uso, ai sensi delle NTO del PI.

Ci limitiamo quindi a stimare le esigenze di parcheggio per un totale di 672 spettatori, in condizioni di saturazione della capienza dell'impianto. Supponendo che il 25% di questi raggiunga l'impianto con cicli o motocicli ed il restante 75% in auto, otteniamo quanto segue:

- cicli e motocicli n. 168 utenti mq 504
- autovetture n. 504 utenti mq 3360

La cui somma raggiunge i **3864** mq da destinare a parcheggio, cui vanno aggiunte le aree (P1+P2 = **703** mq) ricavate dalla precedente tabella, per un totale di **4567** mq; a fronte di una superficie di progetto destinata a parcheggio pari a **4960** mq [460 (P1) + 1940 (P2)⁵ + 2560 (P2 temporaneo)] ([ALLEGATO sub 4bis](#)).

Da punto di vista dei parametri ecologici, considerate le caratteristiche dell'intervento e la classificazione urbanistica dell'ambito, è prevista la salvaguardia di un **filare di gelsi** esistente e la messa a dimora di un congruo numero di alberi ed arbusti, prevalentemente lungo i percorsi e sulle aree a parcheggio; oltre al trattamento delle superfici con materiali naturali drenanti (ghiaia).

6. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E QUADRO FINANZIARIO

Come riportato nello [schema di convenzione](#) sottoscritto per accettazione, che costituisce parte integrante del provvedimento sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, il «Soggetto attuatore si impegna a reperire il finanziamento delle somme necessarie per la realizzazione dei lavori come riportate nel [Calcolo sommario di spesa](#). Tali finanziamenti saranno assunti esclusivamente dal Soggetto attuatore, senza alcun onere, obbligo o garanzia a carico dell'Amministrazione comunale» (art. 3).

Il Soggetto attuatore si assume, inoltre, «il formale impegno a rispettare le destinazioni d'uso convenzionate e si impegna ad esercitare negli immobili convenzionati le relative attività secondo le forme e i criteri che presidono il carattere pubblico, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, nonché l'uso collettivo delle attrezzature funzionali allo svolgimento di attività ricreative, associative e sportive» (art. 11).

Ad integrazione della documentazione costitutiva il Progetto preliminare e con l'obiettivo di assicurare le prerogative richieste dalle NTO, all'art. 117 comma 1 lettera a) l'ufficio ha richiesto la predisposizione ed il deposito dell'elaborato A9 *Quadro sommario spese-ricavi*, da cui è estratta la seguente tabella riepilogativa che individua l'equilibrio finanziario nell'arco temporale di **15 anni**:

COSTI	
costo di costruzione	€ 1.923.730,00
costi spese tecniche	€ 153.898,40
IVA e oneri	€ 230.078,11
	<u>2.307.706,51</u>
SPESE ANNUE	
oneri finanziari 15 anni	€ 172.348,00
tasso fisso 4%(interessi e capitale)	
<i>costi di gestione</i>	
stipendi (tre addetti)	€ 101.400,00
spese generali	€ 117.438,75
	<u>€ 391.186,75</u>
RICAVI ANNUI	
GSE (comprensivo di autoconsumo)	€ 25.000,00
servizi tempo libero	€ 14.400,00
servizi sportivi	€ 219.000,00
servizi accessori	€ 180.675,00
	<u>€ 439.075,00</u>
RICAVI	€ 47.888,25

⁵ Al netto delle aree destinate al parcheggio per gli orti e per la fruizione del territorio aperto.

INTEGRAZIONE AL PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
redatta successivamente alla Conferenza di servizi del 19 feb 2013

PREMESSE

- Sono stati convocati alla Conferenza di servizi:
 - 5^a Circoscrizione
 - Coord. Ambiente
 - Coord. Commercio Attività produttive
 - Coord. Edilizia privata (SUAP/SUEP)
 - Coord. Sport e Tempo libero
 - Coord. Strade Giardini AU
 - Coord. Mobilità e Traffico
 - Acque Veronesi
 - AGSM
 - Consorzio di Bonifica Veronese.
- Erano presenti, in quanto convocati o rappresentanti in possesso di delega:
 - Fabio Venturi, Presidente della 5^a Circoscrizione
 - Dott. Sandro Vazzoler, dirigente del Coord. *Sport e Tempo libero*
 - Geom. Giampaolo Zambaldo, Coord. *Edilizia privata*
 - Arch. Antonio Bruno, Coord. *Mobilità e Traffico*
 - Ing. Michelangelo Piccoli, AGSM - Sviluppo rinnovabili e ingegneria
 - Arch. Ilaria Perazzoli, *Acque Veronesi* – coordinamento tecnico
- erano altresì presenti:
 - Maurizio Misurelli, titolare dell'*Azienda Agricola Letizia*
 - Arch. Paolo e Luca Fossati, studio tecnico incaricato
- e per l'Ufficio:
 - Arch. Mauro Grison, Dirigente del Coord. Pianificazione Territoriale e Responsabile del Procedimento (con funzioni di Presidente);
 - Arch. Roberto Carollo, istruttore tecnico (con funzioni di segretario verbalizzante);
 - Arch. Francesco Turri.
- Sono pervenuti i seguenti pareri, agli atti della CdS:
 - Coordinamento *Ambiente* in data 19.02.2013 PG 56906, parere favorevole condizionato ([ALLEGATO sub 5](#));
 - Coordinamento *Commercio Attività Produttive* in data 18.02.2013 PG 56184, parere favorevole condizionato ([ALLEGATO sub 6](#));
 - *Consorzio di Bonifica Veronese* in data 18.02.2013 PG 56239, parere favorevole ([ALLEGATO sub 7](#));
 - Coordinamento *Strade e Giardini* in data 19.02.2013 PG 56406, parere favorevole ([ALLEGATO sub 8](#)).
- In data 26 febbraio il verbale della CdS è stato inviato ai partecipanti e, non essendo pervenute osservazioni o richieste di modifiche e/o integrazioni, è stato messo agli atti corredato dei pareri pervenuti in forma scritta ([ALLEGATO sub 9](#)).
- In data 27 febbraio è pervenuta, come concordato in sede di CdS, una nota (PG. 64929) da parte del Coord. *Mobilità e Traffico* a firma dell'arch. A. Bruno, con una richiesta di integrazione della documentazione progettuale ([ALLEGATO sub 10](#));
- in data 28 febbraio i professionisti incaricati depositavano (PG. 67455) l'elaborato [A10 Strada Marzar – messa in sicurezza](#), contenente una RELAZIONE tesa dimostrare la sostenibilità dei volumi di traffico generati ed attratti dal *Centro di campagna* in condizioni di utilizzo ordinario e una TAVOLA riportante il tratto di strada Marzar interessato, con l'individuazione delle misure (segnaletica verticale ed orizzontale, dossi rallentatori...) atte a metterne in sicurezza la circolazione;

- in data 1 marzo il direttore di Area Ing. Giorgio Zanoni convocava (presso la sala riunioni dell'Area Gestione del Territorio) il Comandante Luigi Altamura, presenti gli uffici della *Pianificazione Territoriale* e di *Mobilità e Traffico*, al fine di condividere le misure previste nell'**elaborato A10** e gli obblighi e impegni riportati nello schema di convenzione (**art. 17**), anche in occasione manifestazioni o eventi che prevedano il coinvolgimento della Polizia Municipale nella gestione della mobilità locale.
- In data 6 marzo l'arch. Carollo inoltrava agli uffici convocati in occasione della CdS, la documentazione integrativa richiesta in quella sede e depositata dai professionisti incaricati nei giorni successivi (PG. 72603);
- in data 11 marzo perveniva, a seguito della valutazione della documentazione integrativa, una nota del Coordinamento Edilizia Privata – SUAP ([ALLEGATO sub 11](#)) ove si richiedevano ulteriori chiarimenti in relazione agli edifici interessati da opere in corso, autorizzate con DIA ai sensi della L.R. 14/2009 e succ. 13/2011 (cd. Piano Casa);
- in data 15 marzo i professionisti incaricati depositavano (PG. 81343) l'elaborato [Tav. 5.1 Ampliamento e cambio d'uso di porzione di edificio esistente](#), finalizzato ad individuare con evidenza i manufatti ed i locali interessati da cambio di destinazione d'uso con la variante in oggetto.
- In data 8 marzo (PG. 75176) perveniva il parere di competenza del Consiglio di Circoscrizione 5^A ([ALLEGATO sub 12](#)), FAVOREVOLE ma contenente alcune indicazioni relative al tema della viabilità che nel frattempo, come sopra riportato, erano state discusse ed approfondite tra gli uffici della *Pianificazione Territoriale*, *Mobilità e Traffico*, con il coinvolgimento del Comando di *Polizia Municipale*;
- in data 18 marzo (PG. 91645), gli uffici della *Pianificazione Territoriale* inoltravano pertanto una nota di chiarimento ([ALLEGATO sub 13](#)) al Consiglio di Circoscrizione 5, con la richiesta di riformulare il parere dopo l'esame della documentazione integrativa e delle valutazioni nel frattempo elaborate dagli uffici competenti.
- In data 9 aprile il Consiglio di Circoscrizione 5^A riesaminava il progetto, come modificato ed integrato a seguito della CdS, esprimendo PARERE FAVOREVOLE ([ALLEGATO sub 14](#)), pervenuto in data 12/04/2013 (PG. _____).

CONTENUTI ED ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

La documentazione agli atti è costituita dal Progetto preliminare depositato, insieme agli elaborati di variante urbanistica predisposti dagli uffici e allo schema di convenzione condiviso con il Soggetto attuatore, come modificati ed integrati secondo gli esiti della conferenza di servizi.

I pareri pervenuti in forma scritta e quelli espressi in sede di CdS (come risulta dal verbale sopra citato) sono di seguito riassunti nei loro contenuti sostanziali, contestualmente alle valutazioni emerse e alle modalità di recepimento, totale o parziale, nella documentazione costitutiva il progetto in esame.

SINTESI DEI PARERI - UFFICI

COORDINAMENTO AMBIENTE - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO al recepimento, nelle successive fasi progettuali, delle seguenti prescrizioni (pervenuto in forma scritta)

RUMORE

- presentazione di una *valutazione previsionale di impatto acustico*⁶ ponendo particolare attenzione al traffico indotto, alla presenza dei parcheggi, del ristorante-bar-pizzeria, dell'area adibita a barbecue sociale e dell'area sportiva (piscina, campi e tribune) ai sensi della L. 447/95, art. 8 comma 4;
- presentazione di una *relazione tecnica previsionale*⁷ a firma di un tecnico abilitato, individuando i materiali, gli spessori e i criteri costruttivi necessari a garantire i requisiti acustici passivi degli edifici ed il conseguimento dei parametri minimi di isolamento acustico stabiliti dal DPCM 5 dicembre 1997;
- in occasione di manifestazioni che prevedano l'utilizzo di sorgenti sonore in ambiente aperto o in strutture temporanee, in luogo pubblico o aperto al pubblico, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Coordinamento Ambiente⁸.

⁶ La documentazione dovrà essere redatta secondo i criteri e le modalità previste dalle linee guida ARPAV, pubblicate sul BURV n. 92 del 7 novembre 2008.

⁷ La relazione dovrà essere redatta secondo i criteri e le modalità previste dalle linee guida approvate con determinazione dirigenziale n. 4537 del 2 ottobre 2012.

⁸ Ai sensi del *Regolamento Comunale per la Disciplina delle Attività Rumorose*, artt. 15 e 16.

ELETTROMAGNETISMO - redazione di uno specifico elaborato grafico con l'individuazione, ai sensi della normativa vigente in materia, delle fasce di rispetto relative alla linea elettrica presente nell'ambito, la cui ampiezza sarà definita tramite richiesta all'ente gestore (RFI). TUTELA ACQUE E SUOLO - redazione di specifico elaborato contenente il dettaglio delle caratteristiche tecniche in materia di sistemi di trattamento delle acque reflue, secondo le disposizioni del vigente Piano di tutela delle acque⁹ (artt. 21 e 22) per edifici isolati non collettibili alla rete fognaria pubblica; la scelta del sistema di trattamento, le sue caratteristiche ed il suo dimensionamento, saranno definite sulla base delle condizioni litostratigrafiche, pedologiche e idrogeologiche locali rilevate in sede di indagini e relazione geologica; - rispetto delle disposizioni di cui al DM 10 agosto 2012 n. 161 <i>Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo</i>, in vigore dal 6 ottobre 2012. <i>NOTA dell'ufficio: richiesto e depositato elaborato integrativo A7 – Calcolo abitanti equivalenti al fine di determinare la soglia di cui agli artt. 21 e 22 del PTA.</i>
INQUINAMENTO ATMOSFERICO - Il progetto dovrà mostrare coerenza con il <i>Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria</i> (PQA)¹⁰ in materia di riduzione delle emissioni in atmosfera, con particolare riferimento alle seguenti azioni: AT – STRU3 <i>Incentivazione ciclabilità con percorsi ciclo-pedonali</i>, attraverso la realizzazione di un parcheggio coperto per biciclette; APIAN – STRU2 <i>Adozione di norme e piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell'impatto</i>, attraverso la connettività delle reti ciclabili, la presenza di zone cuscinetto, di barriere arbustive e la previsione di ombreggiatura con alberi delle piazzole di sosta per le auto. RISPARMIO ENERGETICO - Il progetto dovrà mostrare coerenza con il <i>Piano di Azione per l'Energia Sostenibile</i> (PAES)¹¹ in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento alle seguenti azioni: ILL – P 03 <i>Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso</i> (PICIL), attualmente in fase di redazione ma che dovrà essere tenuto in considerazione in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio; FER 03 <i>Solare termico in edifici pubblici quali asili nido, scuole materne comunali, impianti sportivi e ospedali pubblici</i>, prevedendo l'installazione di pannelli solari termici per la copertura almeno parziale dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria. - Si richiama inoltre il rispetto dei requisiti richiesti dal D. Lgs. 28/2011 in materia di energie rinnovabili per le nuove costruzioni, ricordando che – nel periodo dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013 – sono previste le seguenti prescrizioni: - copertura del 50% dei consumi di acqua calda sanitaria; - copertura del 20% della somma dei consumi di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento; - i primi due requisiti non potranno essere soddisfatti con impianti da fonti rinnovabili che producano sola energia elettrica la quale, a sua volta, alimenti dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento; - la potenza elettrica degli impianti da fonti rinnovabili che saranno obbligatoriamente installati dovrà essere pari a un ottantesimo (1/80) della superficie in pianta dell'edificio, a livello del terreno. - Relativamente ai sistemi di illuminazione presenti e di progetto, si richiama il rispetto della normativa regionale vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. 17/2009). <i>NOTA dell'ufficio: inseriti all'art. 7 dello schema di convenzione i richiami alla disciplina vigente, anche d'indirizzo, in materia di inquinamento atmosferico e risparmio energetico.</i> <i>NOTE riassuntive dell'ufficio. Sono stati eliminati i riferimenti al mercato BIO, in quanto soppresso ad esito del parere del Commercio; le altre prescrizioni rientrano nelle consuete procedure previste per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e saranno in quella sede espletate, come richiamato all'art. 6 comma 1 dello schema di convenzione.</i>
COORDINAMENTO COMMERCIO - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO al recepimento delle seguenti prescrizioni (pervenuto in forma scritta) MERCATO - non è possibile la realizzazione di un mercato settimanale di tipo convenzionale (ambulanti...) se non previa espressione del C.C. ed inserimento nella programmazione comunale; - non è possibile la realizzazione di un mercato a km zero, in quanto il C.C. si è già espresso istituendone uno per ogni Circoscrizione (salvo il caso della 1^a Circ.); la cui gestione è stata peraltro affidata con gara pubblica. <i>NOTA dell'ufficio: eliminato ogni riferimento al mercato BIO o a km zero per incompatibilità con la disciplina vigente.</i> ESTETICA (SAUNA, BAGNO TURCO, RELAX...) - i locali devono essere conformi alle vigenti norme e prescrizioni in materia edilizia ed urbanistica, agibili e dotati di adeguata destinazione d'uso;

⁹ Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 novembre 2009 n. 107 e successivamente modificato con Deliberazione della Giunta Regionale 15 maggio 2012 n. 842.

¹⁰ Approvato dalla Provincia di Verona, con Deliberazione del Consiglio Provinciale 27 novembre 2012 n. 108.

¹¹ Approvato dal Comune di Verona, con Deliberazione del Consiglio Comunale 25 ottobre 2012 n. 81.

<i>NOTA dell'ufficio: la conformità urbanistica risulta ai sensi dell'art. 5 comma 2 dello schema di convenzione;</i>
▪ i locali, le attrezzature e le dotazioni tecniche devono essere idonei sotto il profilo igienico sanitario; ▪ dev'essere garantita la presenza di un responsabile tecnico in possesso dell'abilitazione professionale di estetista;
<i>NOTA dell'ufficio: recepito all'art. 17 comma 2 dello schema di convenzione; prevista in ogni caso l'acquisizione dei pareri di competenza in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o delle autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività.</i>
ATTIVITÀ RICETTIVE ▪ non sono soggette a limitazioni numeriche, salvo i B&B¹², ma a vincoli di destinazione d'uso.
<i>NOTA dell'ufficio: la conformità urbanistica risulta dall'art. 5 comma 2 dello schema di convenzione.</i>
ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE L'apertura di esercizi in zona cosiddetta "residuale" (al di fuori del centro storico e del consolidato residenziale) è libera; ▪ condizione necessaria per l'apertura di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è che i locali sede di tali attività siano in regola con le norme vigenti (urbanistiche, di sorveglianza, sicurezza, per la tutela dall'inquinamento acustico...).
<i>NOTA dell'ufficio: recepito all'art. 10 comma 1 dello schema di convenzione.</i>
<i>NOTE riassuntive dell'ufficio. In sede di CdS il Presidente della Circ. 5^a ha riconosciuto le difficoltà operative che emergono relativamente alla proposta del mercato settimanale, suggerendo che la promozione dei prodotti agricoli del territorio sia affidata a specifiche manifestazioni inserite nella programmazione degli eventi pubblici.</i>

COORDINAMENTO STRADE - PARERE FAVOREVOLE (pervenuto in forma scritta)
Viene segnalato che i costi per le aree verdi, stimati nell'elaborato A2 in 25 €/mq , non siano in linea con i costi medi stimati dall'ufficio, pari a 55 €/mq nel caso di superfici tra 2000 e 10.000 mq e 40 €/mq nel caso di superfici oltre i 10.000 mq.
<i>NOTA dell'ufficio: il progettista ha chiarito in sede di CdS che sono previste opere a basso impatto, percorsi con fondo in ghiaia e aree verdi prive di impianti di illuminazione ed irrigazione.</i>

COORDINAMENTO SPORT E TEMPO LIBERO - PARERE FAVOREVOLE (espresso in CdS)
Esprime parere favorevole, con la richiesta di estendere fino ad un massimo di 4 giorni all'anno la disponibilità dell'area per manifestazioni pubbliche, mettendo la struttura a disposizione anche dell'Amministrazione Comunale e non solo della 5 ^a Circoscrizione.
<i>NOTA dell'ufficio: richiesta accolta e recepita all'art. 11 comma 2 lettera b) dello schema di convenzione.</i>

COORDINAMENTO MOBILITÀ E TRAFFICO – PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO da richiesta di integrazioni (pervenuta successivamente in forma scritta)
Rilevate criticità in tema di accessibilità , in quanto la sezione stradale di via Marzar non risulta adeguata a permettere un doppio senso di marcia, ma soltanto una circolazione a senso unico alternato nel tratto che collega il <i>Centro di campagna</i> con via Stazione per diventare, in direzione Fracazzole oltre i chiusini del Consorzio, una capezzagna larga tre metri.
<i>NOTE riassuntive dell'ufficio. Il tema e le criticità connesse hanno prodotto un ampio confronto - che ha visto coinvolti i tecnici, i progettisti e lo stesso Presidente di Circoscrizione - teso ad individuare le prerogative della strada vicinale ad uso pubblico, le modalità ed i tempi per un'eventuale procedura di esproprio, l'opportunità di procedere con agibilità parziali condizionate al grado di accessibilità ed, infine, la reale consistenza dei carichi di traffico focalizzando la distinzione tra attività ORDINARIE (uso degli impianti sportivi e dei servizi ricreativi) e STRAORDINARIE (feste e manifestazioni, pubbliche o private). In conclusione l'arch. Bruno rileva l'esigenza di un ulteriore confronto con il dirigente del Coordinamento ing. Zaroni, riservandosi di individuare una soluzione viabilistica concertata e di formulare una richiesta scritta di integrazioni. Richiesta che ha portato al deposito dell'elaborato A10 Strada Marzar - messa in sicurezza: Tavola e Relazione, alla modifica ed integrazione dell'art. 17 dello schema di convenzione, sulla scorta delle valutazioni e dei contenuti riassunti al paragrafo conclusivo MISURE PER L'ADEGUAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ.</i>

COORDINAMENTO EDILIZIA PRIVATA - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO da richiesta di integrazioni (pervenuta successivamente in forma scritta)
Rilevati diversi ordini di problemi, legati prevalentemente alle competenze e al procedimento, con particolare riferimento alla fase di transizione tra il nuovo progetto e l'attività edilizia in corso.
▪ Il progetto, per essere presentato con Denuncia Inizio Attività (DIA), deve avere tutte le caratteristiche ma, in questo

¹² Il riferimento al B&B è presente erroneamente nella *Relazione tecnico-illustrativa* del Progetto preliminare, ma non trova riscontri né con l'attuale attività di Country house, né con la futura FORESTERIA prevista dal progetto.

momento, non siamo in grado di valutarlo essendo la documentazione incompleta; manca ad esempio il dimensionamento dell'impianto di illuminazione dei campi che, ai sensi della LR 17/2009, richiede un'autorizzazione ¹³ preliminare alla presentazione della DIA.
<i>NOTA dell'ufficio: va chiarito come questo procedimento attenga alla sola modifica della previsione urbanistica e come il Progetto preliminare costituisca parte integrante della variante. Restano fermi tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.</i>
▪ Nello schema di convenzione non è chiaro quale sia la parte pubblica e quale privata, le relative modalità di controllo e di acquisizione dell'agibilità.
<i>NOTA dell'ufficio: Trattandosi di un intervento privato realizzato con capitali privati ed interamente su proprietà privata, le modalità di controllo e di acquisizione dell'agibilità fanno capo al Coordinamento Edilizia Privata - SUAP (si veda, in particolare, l'art. 9 dello schema di convenzione). L'interesse pubblico è riferibile alle modalità di svolgimento delle funzioni di interesse generale e di fruizione dei servizi, di cui alla Parte III dello schema di convenzione.</i>
▪ Trattandosi di un progetto di interesse pubblico va precisato in convenzione se è soggetto o meno a contributo di costruzione.
<i>NOTA dell'ufficio: Recepito all'art. 6 comma 5 dello schema di convenzione.</i>
▪ Il progetto destina ad attività di servizio un immobile in fase di costruzione con il PIANO CASA, ovvero in virtù di un'autorizzazione in deroga allo strumento urbanistico, che gode di alcuni benefici (ampliamento dell'immobile esistente destinato ad attività agrituristica) a fronte di alcune prerogative ed impegni (residenza ed obbligo alla residenza per due anni). Il procedimento amministrativo presenta qualche problema di regolarità in quanto, in corso di costruzione, viene meno il presupposto originale di quel titolo. A rigore, dovrebbe essere dichiarata la fine lavori per poi procedere con un mero cambio d'uso. Potrebbero anche configurarsi, trattandosi di opera pubblica, i presupposti per un rimborso degli oneri già versati.
<i>NOTA dell'ufficio: con il contributo di D. Iselle, convocato da RdP, si chiarisce come sia necessario (e sufficiente) regolare questa successione temporale e disciplinare la variazione dei presupposti legittimanti all'interno della Convenzione.</i>
<i>Va precisato come la scelta di utilizzare per attività accessorie i volumi già autorizzati con il Piano casa non generi un vantaggio ingiustificato per il Soggetto attuatore, bensì permetta di evitare ulteriori ampliamenti grazie al riuso di volumi già realizzati (come richiamato nella Relazione tecnico-illustrativa al Progetto preliminare, pag. 12).</i>
NOTE riassuntive dell'ufficio. A seguito del deposito della documentazione integrativa da parte dei progettisti, perveniva una nota (citata tra le premesse) a firma del geom. Zambaldo ad integrazione di quanto espresso in CdS. Vi si richiamavano gli estremi dei procedimenti in corso (DIA Piano casa) richiedendo ulteriore documentazione integrativa tesa ad evidenziare le parti soggette a cambio di destinazione d'uso. La richiesta ha portato al deposito in data 15/03/2013 (PG. 81343) dell'elaborato 5.1 - Ampliamento e cambio d'uso di porzione edificio esistente. Relativamente alle altre richieste ivi contenute si segnala come: ▪ gli usi del territorio ai sensi delle NTO - art. 13 sono richiamati in Relazione tecnico-illustrativa (pag. 10); ▪ l'art. 6 commi 3, 4, 5 e 6 dello schema di convenzione regola la successione temporale e disciplina la variazione dei presupposti legittimanti dei titoli abilitativi in essere; ▪ il sede di DIA la documentazione progettuale sarà integrata ai sensi del vigente Regolamento edilizio; ▪ l'art. 6 comma 5 dello schema di convenzione richiama l'obbligo del Soggetto attuatore alla corresponsione, qualora dovuto, del Contributo di costruzione.

SINTESI DEI PARERI – ENTI GESTORI

CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE - PARERE FAVOREVOLE (pervenuto in forma scritta)
A titolo cautelativo il parere rammenta che, in occasione di operazioni in prossimità del canale irriguo terziario (già intubato) presente lungo il lato nord, dovrà essere inoltrata formale richiesta di autorizzazione agli uffici del Consorzio.
<i>NOTA dell'ufficio: recepito all'art. 10 comma 2 dello schema di convenzione.</i>
ACQUE VERONESI - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO alla previsione, nelle successive fasi progettuali, di potenziamento della rete acquedottistica (espresso in CdS)
ACQUEDOTTO Segnalato come la rete dell'acquedotto presenti su Strada Marzar diametri diversi e, in particolare sul primo tratto verso via Stazione, il diametro di 65 mm sia sottodimensionato rispetto a qualsiasi tipo di nuovo intervento. ▪ Sarà pertanto richiesta la sostituzione ed il posizionamento di un tubo di diametro 90 mm, con costi di progettazione ed esecuzione a carico del privato. AV fornirà informazioni su tipologie e standard da utilizzare, per rilasciare successivamente un parere sul progetto ESECUTIVO ed, infine, farsi carico della messa in esercizio e della gestione della rete. <i>Vedi nota riassuntiva dell'ufficio in riferimento ai pareri espressi dagli Enti gestori dei servizi a rete.</i>
FOGNATURA

¹³ La richiesta va presentata al SUAP.

Non essendo l'area servita dalla rete fognaria, il sistema di smaltimento delle acque nere non risulta di competenza di AV.
<i>NOTA dell'ufficio: come confermato dal parere di competenza del Coord. Ambiente.</i>

A.G.S.M. - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO al recepimento, nelle successive fasi progettuali, delle seguenti indicazioni (espresso in CdS)
RETE GAS Non ci sono problemi di rete gas, non essendo richiesti potenziamenti.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE Non ci sono problemi di rete della pubblica illuminazione, non essendo prevista.
ENERGIA ELETTRICA La questione appare complessa essendo rilevanti, sia in ingresso che in uscita, le potenze in gioco; tre sono le opzioni: ▪ sopra i 100 kW di norma l'energia viene fornita in MEDIA tensione, richiedendo una cabina di media all'utenza e cavidotto (più un'ulteriore probabile cabina) di media per l'ente gestore, con relative servitù; ▪ se la richiesta o più richieste sono inferiori ai 100 kW la fornitura sarà in BASSA tensione richiedendo, se le potenze sono significative, una sola cabina di media¹⁴ per il gestore e la messa a disposizione dell'area da parte dell'utenza; ▪ si può, infine, ricercare quale sia la potenza massima che si può immettere in BASSA tensione. <i>Vedi nota riassuntiva seguente.</i>
NOTA riassuntiva dell'ufficio. In riferimento ai pareri espressi dagli Enti gestori di servizi a rete essi vengono assunti, in forma generale, richiamando nello schema di convenzione: ▪ all'art. 6 commi 1 e 2, gli obblighi di acquisizione di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari; ▪ all'art. 7 comma 8, in materia di opere di urbanizzazione primaria, gli obblighi derivanti dagli atti della Conferenza di servizi.

ALTRI PARERI DI COMPETENZA – CIRCOSCRIZIONE

CIRCOSCRIZIONE 5^A - PARERE FAVOREVOLE
Il Presidente Venturi, presente in CdS, dichiara che sarà il primo Consiglio di Circoscrizione in calendario ad esprimersi, anticipando tuttavia che il parere non potrà che essere FAVOREVOLE, visti i benefici che ne potranno derivare in termini di servizi, sportivi e non solo.
In data 8 marzo (PG. 75176) perveniva il parere di competenza del Consiglio di Circoscrizione 5 ^A , FAVOREVOLE con le seguenti indicazioni: ▪ prevedere l'allargamento della sezione stradale, in modo da favorire il passaggio di due mezzi in senso inverso (camper); ▪ classificazione della strada; ▪ porre attenzione all'accessibilità da via Stazione, vista la modesta altezza del sottopasso della ferrovia; ▪ l'accessibilità all'area dev'essere da via Stazione, allargando la strada; ▪ si ritiene utile presentare uno studio geologico, vista la presenza delle risorgive.
In data 9 aprile il Consiglio di Circoscrizione 5 ^A aggiornava il parere di competenza a seguito della nota del 26 marzo da parte dell'ufficio scrivente, pervenuto in data 12/04/2013 (PG. _____) con esito FAVOREVOLE.
NOTA riassuntiva dell'ufficio. Come risulta agli atti, in particolare quanto richiamato in premessa (pagg. 6 e 7) alle Integrazioni al presente parere tecnico istruttorio, i temi e le criticità rilevati dal Consiglio di Circoscrizione erano stati presi in esame in sede di CdS e successivamente approfonditi attraverso una richiesta di integrazioni da parte del competente Coord. Mobilità e Traffico, il successivo deposito dell'elaborato A10 da parte dei progettisti ed, infine, il confronto con il Comando di Polizia Municipale per gli aspetti gestionali delle attività straordinarie. Si è ritenuto pertanto opportuno informare il Consiglio di Circoscrizione di questi successivi approfondimenti ed integrazioni, richiedendo un aggiornamento del parere di competenza , successivamente pervenuto.

CONCLUSIONI

Relativamente agli aspetti legati all'ottenimento dei titoli abilitativi e ai rischi di conflittualità procedurali rilevati dal Coord. Edilizia Privata, con particolare riferimento all'attività edilizia in corso di attuazione (**Piano casa**), essi risultano tutti richiamati e regolati all'interno dello schema di convenzione, già sottoscritto dal Soggetto attuatore e parte integrante del procedimento di variante urbanistica.

¹⁴ Le pratiche per autorizzare la costruzione di una cabina richiedono circa 9 mesi.

Dal punto di vista dell'autorizzazione all'esercizio di attività, la criticità più rilevante è emersa relativamente alla proposta **mercato settimanale** che è stato, pertanto, stralciato dal programma di trasformazione; rinviando le opportunità di promozione dei prodotti agricoli locali a specifiche manifestazioni, inserite nella programmazione degli eventi pubblici o collettivi.

Dal punto di vista tecnico-progettuale – al di là degli aspetti più propriamente riconducibili al progetto definitivo e rinviati in sede di acquisizione del titolo abilitativo edilizio¹⁵ - le criticità più rilevanti e già in questa fase non eludibili, attengono indubbiamente al tema dell'**accessibilità** all'area.

Tali criticità hanno richiesto una serie di approfondimenti tesi a valutare gli **effetti** delle trasformazioni e a dimensionare gli **impatti** sul territorio al loro grado di **sostenibilità**.

MISURE PER L'ADEGUAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ

Gli approfondimenti effettuati in sede di CdS, i pareri ivi espressi e le richieste di integrazione, hanno portato alla redazione dell'**elaborato A10 Strada Marzar – messa in sicurezza** e alla modifica ed integrazione dello schema di convenzione, in particolare all'**art. 17**, sulla base delle valutazioni di seguito riassunte:

- a. si conferma, in primo luogo, quanto già formulato nel precedente paragrafo 4. **ACCESSIBILITÀ ALL'AMBITO**, in particolare qualora si rileva come sia sconsigliabile - tanto in termini di fattibilità che di opportunità - introdurre modifiche invasive al carattere della viabilità locale, attraverso interventi di allargamento stradale e fluidificazione del traffico veicolare che non farebbero altro che incrementare la velocità di esercizio, incentivando l'uso dell'auto in un contesto che merita di conservare le sue **prerogative paesaggistiche ed ambientali** e la cui fruizione va, piuttosto, favorita attraverso forme di mobilità *dolce* (a piedi, in bicicletta, a cavallo...);
- b. la viabilità attualmente esistente è costituita prevalentemente da *strade vicinali ad uso pubblico*, richiedendo la verifica - attraverso uno studio basato su criteri prestazionali – dell'adeguatezza a supportare il traffico indotto dalla nuova struttura di servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero;
- c. lo studio elaborato dai progettisti individua i volumi di traffico generati e attratti in condizioni di utilizzo ORDINARIO, assumendo cautelativamente il carico massimo (66 auto/h per 7 ore al giorno, dalle 15 alle 22), dimostrandone la compatibilità con il dimensionamento dei parcheggi;
- d. viene in ogni caso confermata l'attuale accessibilità al *Centro di campagna*, attraverso il tratto di Strada Marzar che la collega ad ovest con via Stazione: esso presenta una sezione stradale di circa 6 mt lordi e risulta già asfaltato (a cura della stessa *Azienda Agricola Letizia*) per una sezione di 5 mt e una lunghezza di circa 400 mt; dopo di che si allarga fino a 7 mt, grazie all'arretramento della recinzione in corrispondenza della proprietà Misturelli;
- e. poiché la sezione stradale esistente di cui al precedente punto d) non presenta dimensioni sufficienti per assicurare un doppio senso di circolazione, si rendono necessari interventi sulla segnaletica - verticale ed orizzontale finalizzati a regolare la circolazione attraverso un **senso unico alternato** e una serie di misure (dossi rallentatori e segnaletica) per ridurre la velocità di esercizio a 10 km/h, garantendo una mobilità in sicurezza agli utenti e ai residenti;
- f. relativamente agli eventi e/o manifestazioni pubblici o collettivi previsti, sono state assunte una serie di misure cautelative tese soprattutto a dimensionare correttamente l'evento in funzione della sua sostenibilità: si richiama in particolare la previsione di un **Piano di Sicurezza e Coordinamento** (PSC) con il progetto della viabilità provvisoria e relativa segnaletica - concordato con il Coord. Mobilità e Traffico del Comune e con il Comando di Polizia Municipale.

Tutto ciò premesso

preso atto dell'asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica;

preso atto degli elaborati del Progetto preliminare, come modificati ed integrati a cura dei progettisti secondo gli esiti della conferenza di servizi;

preso atto dello schema di convenzione e degli elaborati di Variante urbanistica, coerentemente adeguati a cura degli uffici;

verificata la disponibilità delle aree;

¹⁵ Quali ad esempio le indagini geologiche e idrogeologiche, le autorizzazioni in materia di inquinamento acustico e luminoso, le misure in materia di risparmio energetico

si ritiene che, nell'ambito di trasformazione disciplinato dalla presente variante urbanistica, siano garantite in forma idonea le previsioni della pianificazione comunale in conformità ai disposti e alla disciplina dal *Piano degli Interventi*.

Verona, 15 marzo 2013

Il tecnico istruttore
Arch. Roberto Carollo

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Mauro Grison, dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale

La DOCUMENTAZIONE è composta dai seguenti elaborati, comprensivi del PROGETTO PRELIMINARE allegato all'istanza presentata in data 28 gennaio 2013, come successivamente integrato in data 28 febbraio, 6 e 14 marzo 2013.

FASCICOLO	ELABORATO	DATA	DESCRIZIONE	SCALA	
PROGETTO PRELIMINARE	Tav.	00	01/2013	Corografia ed estratto catastale	Varie; 1:2000
	Tav.	01	01/2013	STATO DI FATTO e rilievo plano-altimetrico	1:500
	Tav.	02	01/2013	Impianto generale di PROGETTO	1:500
	Tav.	2.1	01/2013	Impianto generale di PROGETTO e uso del suolo	varie; 1:500
	Tav.	03	01/2013	Area gioco calcio; planimetria e profili di PROGETTO	1:200
	Tav.	04	01/2013	Area gioco calcio: spogliatoi e campi gioco; pianta e sezioni di PROGETTO	1:100
	Tav.	05	01/2013	Ampliamento edificio esistente destinato a servizi accessori	1:100
	Tav.	5.1	03/2013	Ampliamento e cambio d'uso di porzione edificio esistente	1:100
	A	1	01/2013	Relazione tecnica e illustrativa	
	A	2	01/2013	Calcolo sommario di spesa	
	A	3	01/2013	Prime note sulla sicurezza	
	A	4	01/2013	Studio di prefattibilità ambientale	
	A	5	02/2013	Calcolo analitico della SUL (Superficie Utile Lorda)	
	A	6	02/2013	Cronoprogramma	
	A	7	02/2013	Calcolo abitanti equivalenti	
	A	8	02/2013	Utenze elettriche	
	A	9	02/2013	Quadro sommario SPESE-RICAVI	
	A	10	02/2013	Strada Marzar - messa in sicurezza: Tavola e Relazione	1:200
VARIANTE URBANISTICA	B	1	01/2013	Relazione di variante	
	Tav.	1/2	01/2013	Disciplina regolativa estratto PI – stato approvato e modificato	1:5000
	Tav.	2/2	01/2013	Disciplina operativa estratto PI – stato approvato e modificato	1:5000
COMPATIBILITÀ IDRAULICA	C	1	08/2012	Asseverazione ai sensi delle DGRV 3637/2002 e 2948/2009 della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	
	C	1.0	07/2012	Tav. 00 – Impianto generale e uso del suolo	
	C	1.1	07/2012	Tav. 01 – Stato di fatto	
		1.2		Tav. 02 – Impianto generale	
	C	2	08/2012	Presa d'atto dell'asseverazione da parte della Segreteria Regionale per l'Ambiente – GENIO CIVILE DI VERONA (Prot. N° 385578/6300090000)	
CONVENZIONE	D	1		Schema di convenzione	
	D	2		Parametri qualitativi e quantitativi minimi di erogazioni dei servizi	
N.B. In rosso gli elaborati integrativi prodotti successivamente al deposito del Progetto preliminare e a seguito della Conferenza di servizi					