Comune
di Verona
Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_107

Istanza del 13 marzo 2015
P.G. n. 77254

AD_013_Parere Tecnico istruttorio_allegato DG_107

Verona 9 novembre 2015

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO A

ISTANZA DI PUA presentata in data 13 marzo 2015, PG 77254

DENOMINAZIONE PUA: PUA S.N. 107 denominato "Camping Castel San Pietro", Variante n. 2 al Piano Particolareggiato numero 118 (approvato con D.C.C. n. 52 del 19 luglio 2006), di un'area sita in Via Castel San Pietro, 2.

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 12 febbraio 2013
atto notaio Maria Peloso
Rep. 175, Raccolta n. 140
registrato a Legnago in data 13 febbraio 2013,
al n. 491 serie 1T.
Trascritto a Verona il 14 febbraio 2013 al n. 5988 R.G. al n. 3636 R.P.

PROPONENTE: Poggiali Renato

LOCALITA': Via Castel San Pietro, n. 2, Verona
ATO: 1
CIRCOSCRIZIONE: 1^

ITER PUA:

ISTANZA – 13 marzo 2015, P.G. n. 77254

AVVIO DEL PROCEDIMENTO – 17 marzo 2015 P.G.n. 80701

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Dott.ssa Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Raffaele Pianura

PROGETTISTI Arch. Antonio Freddo

REFERENTE : Arch. Antonio Freddo

INQUADRAMENTO

Aspetti essenziali dell'Accordo di Pianificazione

In data 12 febbraio 2013 l'accordo di pianificazione è stato tradotto in atto pubblico con atto notaio Laura Maria Peloso, Rep. 175, Raccolta n. 140, registrato a Legnago in data 13 febbraio 2013, al n. 491 serie 1T.

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

L'intervento urbanistico regolato dall'Accordo è volto all'ampliamento del campeggio esistente, da attuarsi mediante PUA.

Al comma 3.4 viene specificato che *"In sede di PUA dovranno essere verificati tutti gli aspetti correlati alla accessibilità, alle sistemazioni degli spazi scoperti ed alla necessità di aree a servizi secondo quanto stabilito dalle direttive poste in essere dal Piano Particolareggiato ambito 22 Castel San Pietro, alla scheda n. 17"*.

Aspetti essenziali della Scheda Norma 107

Oltre ai parametri urbanistici della Scheda Norma n. 107, nella scheda vengono riportate le seguenti prescrizioni:

1. È ammesso della ST l'uso quale attrezzature ricettive all'aperto;
2. Non sono ammessi nuovi edificati a servizio dell'attrezzatura ricettiva all'aperto;
3. Salvo l'uso consentito, dovranno essere osservate le direttive e le prescrizioni riportate nella scheda n. 17 del Piano Particolareggiato ambito 22 Castel San Pietro – Teatro Romano.

In merito alle carature urbanistiche si rileva che:

- l'uso attribuito (campeggio) è pari alla ST;
- non è prevista alcuna SUL;
- non è prevista alcuna quota di VS;

Aspetti essenziali del Piano Particolareggiato dell'Ambito n. 22 Castel San Pietro – Teatro Romano, U.M.I. scheda n. 17.

L'ambito di PUA è contenuto all'interno del Piano Particolareggiato P.P. n. 118 Castel San Pietro, ed in particolare ricade nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 17.

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con D.C.C. n. 52 in data 19 luglio 2006, ed è tutt'ora in corso di validità.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica prevede il recupero ed il mantenimento di una vasta area pedecollinare caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti aventi valore archeologico, storico artistico ed ambientale. Data la complessità del patrimonio monumentale ed edilizio presente, nonché la variegata conformazione planoaltimetrica del territorio, il Piano Particolareggiato ha individuato 19 Unità di Minimo Intervento, dove sia per le aree scoperte che per i manufatti ivi presenti vengono impartite specifiche prescrizioni e direttive volte al recupero ed al mantenimento degli stessi.

L'uso previsto per tale ambito riportato nella tavola n. 13 è "Verde Privato", mentre le aree contermini hanno i seguenti usi: a nord e ad ovest Aree per attrezzature ricettive all'aperto, ad est via Castel San Pietro, e a sud con un'area destinata a Verde stradale".

L'ambito del PUA ricade all'interno dell'unità minima di intervento n. 17, a cui fa riferimento una apposita scheda n. 17.

Il Piano Particolareggiato non indica la necessità di reperire aree a servizi correlate all'uso ricettivo.

Da rilevare sono le direttive e le prescrizioni stabilite per tale unità all'interno della scheda e anche nelle NTA del piano stesso.
In particolare gli usi ammessi sono orto ed area ricettiva all'aperto.
Non è prevista alcuna edificazione, e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 9 della Variante n. 33 al P.R.G.

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Il Piano Particolareggiato prevede un'unica area da destinare a parcheggi, posta lungo via Castel San Pietro subito fuori dal compendio monumentale e ad uso dello stesso, in quanto il fine del Piano Particolareggiato è quello di liberare il piazzale antistante il Castello, e spostare gli stalli al difuori lungo via Castel San Pietro.

L'area Oggetto di PUA così come inquadrata e valutata nel Piano Particolareggiato

L'area in questione, occupa il vertice a nord ovest dell'ambito del piano particolareggiato, e comprende a sud buona parte della strada coperta viscontea di collegamento tra il castello ed il rondellone rinascimentale della Bacola, confina sullo stesso lato con i terreni a valle del medesimo castello visconteo, ad ovest con i terreni della stessa proprietà racchiusi dalla cinta magistrale cittadina, ed infine a nord con la strada di Castel San Pietro. Si tratta di una ridotta area dall'andamento piuttosto scosceso che da sempre ha avuto il ruolo di pomerio nei confronti delle grandi opere militari di difesa della città, oltre ad ospitare a valle il percorso militare storico della Bacola e l'omonima porta aperta nella muraglia della strada coperta viscontea.

Per tale area si rilevano delle specifiche caratteristiche architettoniche. In particolare le aree scoperte hanno un valore ambientale che costituisce lo spazio di filtro tra Castel San Pietro e le mura cangrandesche e la rondella rinascimentale della Bacola. L'alta muraglia che costituisce la strada coperta viscontea rappresenta per le sue dimensioni (non disismili, se se ne esclude la lunghezza, da quelle della grande muraglia cinese) elemento tipologico caratterizzante il sistema difensivo storico veronese, oltre che soluzione, sotto il profilo strategico, rilevante per le stesse,.

Date le caratteristiche dell'area, non è possibile pensare ad un intervento sviluppato esclusivamente all'interno dell'ambito della scheda norma che risulta minore di quello individuato dal P.P. n. 118 per l'intera unità 17. Si rende pertanto necessario prevedere l'attuazione di un intervento esteso all'ambito dell'intera unità n. 17.

Presenza di un Vincolo Monumentale Diretto ed Indiretto denominato "Tratto delle mura magistrali con il torrione della Bacola; Area di rispetto"

La strada coperta viscontea di collegamento tra il castello ed il rondellone rinascimentale della Bacola, il Rondellone stesso e parte delle mura cangrandesche comprese le aree scoperte a ridosso delle mura a nord (area attualmente occupata dal camping Castel San Pietro) sono oggetto rispettivamente di Vincolo monumentale diretto ed indiretto imposto con provvedimento ministeriale (Decreto di vincolo denominato "Tratto delle mura magistrali con il torrione della Bacola, Area di rispetto) del 10 luglio 1986.

Di particolare interesse quanto riportato nel dispositivo del Decreto di Vincolo ai punti 1, 2 e 3 che di seguito testualmente si riportano:

1) sulla superficie non edificata dell'area distinta in catasto al mapp. C fg. 152, è inibita la costruzione di qualsiasi edificio o struttura anche a carattere provvisorio. Tale zona dovrà essere mantenuta a verde;
2) l'edificio esistente sul mappale C fg. 152, che alla data odierna non risulta censito (adibito in parte a bar e servizi) non potrà subire alterazioni plano-volumetriche;
3) qualsiasi intervento sul mappale di cui al punto 1, comprese le eventuali modifiche delle quote del terreno, dovrà essere preventivamente sottoposto all'esame della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici territorialmente competente, alla quale spetta la vigilanza sul rispetto delle prescrizioni contenute del presente decreto.

Il PUA, ambito e descrizione degli interventi

Il PUA in variante al P.P. n. 118

Il PUA presentato è inquadrabile come strumento di attuazione di un Accordo per la variazione di una determinata area in centro storico.

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Nel caso specifico per la variazione della destinazione d'uso di un'area nell'ambito del P.P. di Castel San Pietro che da Verde privato, diviene area per attrezzature ricettive all'aperto.
Trattasi di un PUA avente le caratteristiche del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che di conseguenza non è soggetto ai termini di cui all'art. 20 della L. R. n. 11/2004.

Gli interventi proposti ed il rapporto con le previsioni del Piano Particolareggiato

Gli interventi da attuarsi previo rilascio di PdC attengono l'adeguamento dei tarrazzamenti esistenti da adibire a piazzole di sosta. Attraverso un intervento di manutenzione ordinaria delle superfici, i percorsi esistenti saranno dotati di corrimano, mentre le scale esterne esistenti saranno manutenute consolidando le parti ammalorate.
I manufatti esistenti, identificati dalle particelle catastali 692, 693, 694 del foglio 154, che il progettista dichiara risalenti al periodo prebellico (1940 – 1945) sono soggetti a restauro e risanamento conservativo.
La proposta rileva la presenza di posti auto interni, ma non propone alcuna area a servizio da cedere.

Resta inteso che tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto di quanto prescritto nella scheda norma n. 107 che testualmente prescrive:

1. *È ammesso della ST l'uso quale attrezzature ricettive all'aperto;*
2. *Non sono ammessi nuovi edificati a servizio dell'attrezzatura ricettiva all'aperto;*
3. *Salvo l'uso consentito, dovranno essere osservate le direttive e le prescrizioni riportate nella scheda n. 17 del Piano Particolareggiato ambito 22 Castel San Pietro – Teatro Romano.*

Tali prescrizioni rimandano a quanto stabilito dal Piano Particolareggiato n. 118. Quindi, la progettazione degli interventi dovrà rifarsi a quanto puntualmente stabilito dal Piano Particolareggiato come riportato nelle N.T.A. e nella scheda n. 17 riferita proprio alla Unità di minimo Intervento avente lo stesso numero.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

In data 20 maggio 2015, P.G. n. 147842 la Direzione Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle conclusioni istruttorie del 6 maggio 2015, ha richiesto pareri specifici rispettivamente alla Direzione SUEP/SUAP, alla Direzione Mobilità e traffico ed alla Direzione Ambiente.

In data 9 giugno 2015, P.G. n. 165553 è stato trasmesso il Parere della Direzione Ambiente, favorevole al prosieguo dell'istruttoria. In particolare si ricorda che l'intervento deve essere verificato rispetto all'assoggettabilità a VIA e VAS.

In merito a tale parere in data 26 ottobre 2015, con nota P.G. n. 311197 la Direzione Pianificazione Territoriale ha ritenuto puntualizzare che "quanto proposto dal PUA sia per quanto attiene gli interventi che per quanto riguarda la proposta di variante al Piano Particolareggiato n. 118, siano tali da escludere lo stesso dalla verifica di assoggettabilità a VAS".

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

A riscontro della nota di cui sopra la Direizone Ambiente ha fatto pervenire nota P.G. n. 321742 in data 4 novembre 2015.

In data 10 giugno 2015, P.G. n. 167714 è stato invece trasmesso il Parere del Servizio Segnaletica Stradale per conto della Direzione Mobilità e Traffico, nel quale si fa notare come la documentazione grafica non evidenzi gli accessi pedonali e carrabili indicati nella relazione tecnica e ubicati in via San Carlo e in via Castel San Pietro.

A tal fine occorre chiarire come allo stato attuale la soluzione progettuale proposta non prevede alcuna modifica, in quanto con il PUA non si propone ne lo spostamento e ne l'apertura di nuovi varchi di accesso/recesso oltre quelli già in essere.

In data 24 luglio 2015, P.G. n. 18626 è stato infine trasmesso il Perere della Direzione SUEP/SUAP favorevole per gli aspetti di competenza.

In data 31 luglio 2015, con nota P.G. n. 224.825 è stata inoltrata richiesta del parere di competenza alla Circoscrizione 1^. Nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, ed in particolare dall'art. 21 entro i trenta giorni dalla data di emissione della nota di richiesta sopracitata non è pervenuto alcun parere da parte della Circoscrizione.

In seguito a quanto rilevato dalla Direzione Pianificazione Territoriale all'interno delle propria istruttoria tecnica del 5 maggio 2015, ovvero alla necessità di procedere all'inserimento all'interno delle norme tecniche di attuazione e della Scheda n. 17 del P.P. n. 118 di uno specifico comma da inserire nel paragrafo titolato "Interventi ammessi" riguardante condizioni e modalità attuative degli interventi, in data 01/10/2015 il progettista ha depositato gli elaborati puntualmente integrati.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20, comma 2, lettera d) delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è 151 mq (*nel caso di insediamenti all'aperto mq 10 ogni 100 mq di ST*)

Dato il particolare tipo di intervento, non è direttamente definibile una quota di parcheggi pubblici P2, in quanto non è assegnata alcuna SUL.

Si deve inoltre considerare che l'area in oggetto è inserita in un contesto di particolare pregio, normato da uno specifico Piano Particolareggiato, che individua delle aree da destinare a parcheggi direttamente correlati al futuro utilizzo di Castel San Pietro a Polo Museale. Delle altre aree contenute all'interno del Piano Particolareggiato, non venivano computati i carichi urbanistici ritenendo le stesse non significative in termini di incremento del carico urbanistico.

Il PUA non prevede il reperimento di alcuna area a standard, sia all'interno che all'esterno dell'ambito di intervento e non appare opportuno reperire aree per infrastrutturazioni oltre quelle già previste dal P.P. n. 118 per l'ambito n. 17, la cui realizzazione sarà sufficiente per soddisfare anche le necessità derivanti dalle nuove funzioni previste dal presente PUA.

La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

A tali aree è stato attribuito il seguente valore euro/mq: Zona territoriale ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI Borgo Trento euro 110,00 al mq.

Pertanto l'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è il seguente: mq 151x110,00 euro/mq= 16.610 euro (e non 18.120 euro come erroneamente in precedenza calcolato e riportato nell'elaborato di PUA), lo stesso dovrà essere corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro i termini di validità del presente PUA/variante 2 al P.P. n. 118 termini di validità definiti dai commi 8, 9 e 10 dell'art. 20 della LR 11/04.

L'obbligo di corrispondere tale somma per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è puntualmente riportato all'interno delle NTA e della scheda n. 17 del P.P. n. 118 come modificate dalla presente variante 2 al P.P. n. 118.

SCHEMA SINOTTICO DEI DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	**Parco delle mura, Castel San Pietro**
ST	**mq 1.509**
SUL – USO altro (campeggio)	**mq 1,509**
SUL totale attribuita Superficie territoriale ammessa in ampliamento del campeggio esistente	**mq 1,509**
Abitanti insediabili	**n -**
Tipologie costruttive	
Città pubblica (Cessione e/o vincolo di uso pubblico)	**mq -**
Tipologie aree per servizi	
Strade/marciapiedi/piste ciclabili	**-**
Verde	**mq -**
Parcheggi	**mq -**
Altro (monetizzazione)	**mq 151**
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	**€. -**

L'importo da corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione, di superficie paria a mq 151 è di 16.610 euro.

PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dai seguenti elaborati:

1	**TAV 1**	RELAZIONE TECNICA	13 marzo 2015
2	**TAV 2**	RELAZIONE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO	13 marzo 2015
3	**TAV 3**	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO	1 ottobre 2015

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

4	**TAV 4**	SCHEDA N. 17 PIANO PARTICOLAREGGIATO	1 ottobre 2015
5	**TAV 5**	PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO	13 marzo 2015
6	**TAV 6**	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO	13 marzo 2015
7	**TAV 7**	PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO PROPRIETA'	13 marzo 2015
8	**TAV 8**	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO PROPRIETA'	13 marzo 2015
9	**TAV 9**	PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO DESTINAZIONI D'USO PREVISTE E MATERIALE DELL'ARREDO URBANO	13 marzo 2015
10	**TAV 10**	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 AREA AMBITO 22 – CAMPING CASTEL SAN PIETRO DESTINAZIONI D'USO PREVISTE E MATERIALE DELL'ARREDO URBANO	13 marzo 2015
11	**TAV 11**	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELL'AREA RICETTIVA ALL'APERTO DENOMINATA "CAMPING CASTEL SAN PIETRO" SITA IN VIA CASTEL SAN PIETRO, 2. ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	13 marzo 2015
12	**TAV 12**	VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELL'AREA RICETTIVA ALL'APERTO DENOMINATA "CAMPING CASTEL SAN PIETRO" SITA IN VIA CASTEL SAN PIETRO, 2. DICHIARAZIONE PROCEDURA DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA	13 marzo 2015

Con la seguente prescrizione, da riportare testualmente all'interno dei seguenti elaborati del PUA/Variante 2 al P.P. n. 118:

- ✂ Scheda n. 17, pagina 2, capitolo "Interventi ammessi" dopo le parole (….) Permesso di Costruire (…..)" aggiungere "e comunque entro i termini di validità del presente PUA/variante 2 al P.P. n. 118", sostituire "18.120 euro" con 16.610 euro.
- ✂ Norme Tecniche di Attuazione, pagina 12, UNITA' DI MINIMO INTERVENTO EDILIZIO N. 17, paragrafo "Interventi ammessi" dopo le parole (….) Permesso di Costruire (…..)" aggiungere "e comunque entro 10 anni dalla data di efficacia del PUA/Variante 2 al P.P. n. 118", sostituire "18.120 euro" con 16.610 euro. Alla fine aggiungere "Decorsi 10 anni dalla data di efficacia il PUA/Variante 2 al P.P. n. 118 decade."

Data novembre 2015

Il tecnico istruttore, Arch. Raffaele Pianura

Il Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione, Arch. Mauro Grison

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR