

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 124

Seduta del giorno 30 Aprile 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: ADEGUAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ALLA L.R. 28.12.2012, N.50 "POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE VENETO" ED AL REGOLAMENTO R. N.1, 21.06.2013 "INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE" FORME DI PUBBLICITA' E MODALITA' PREORDINATE AGLI ADEMPIMENTI ART.2, C.6, REGOLAMENTO N. 1/2013.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011, ha approvato il vigente Piano degli Interventi, divenuto efficace il 13 marzo 2012;
- la legge Regionale del 28.12.2012 n. 50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione Veneto*", ha abrogato all'art.30 la precedente L.R. n. 15/2004 ed ha dato avvio ad un processo di rivisitazione della materia relativa al commercio, modificando i criteri generali per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio;
- con deliberazione di Giunta Regionale Veneto del 18/06/2013 n. 1047 è stato altresì approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013 (pubblicato sul BURV n. 53 del 25-06-2013), avente per oggetto "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, in attuazione dell'art. 4 della L.R. 28-12-2012 n. 50*" che ha indicato gli indirizzi per la pianificazione ed attuazione dei principi legislativi;
- la soprarichiamata legge regionale prevede che il Comune adegui i propri strumenti urbanistici e territoriali entro 180 gg. dall'entrata in vigore del regolamento applicativo, termine prorogato ad un anno dalla L.R. n. 32 del 29/11/2013;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2014 è stato preso atto del Documento del Sindaco che dispone una rimodulazione del PI vigente anche in adeguamento a sopravvenute normative sovra comunali;
- con deliberazione di Giunta n. 115 del 23/04/2014 è stata aggiornata la nuova perimetrazione del centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, c.1, punto 8) del D.lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della strada";
- la ricognizione delle caratteristiche del territorio del Comune di Verona, come riportate nel PI, esaminate in base ai contenuti della L.R. n. 50/2012 e del suo Regolamento n. 1/2013 costituisce la premessa alla successiva Variante al PI per la localizzazione delle nuove aree idonee per l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1500 e comunque compresa nel limite massimo di mq. 2500 e delle grandi strutture di vendita caratterizzate da una superficie di vendita superiore a mq. 2500;
- l'individuazione del "centro urbano" e delle "aree degradate da riqualificare" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio sequenziale, espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'art. 2 dello stesso Regolamento n. 1/2013, ai fini dell'eventuale individuazione di nuove aree per l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita superiori a mq. 1500 e delle grandi strutture di vendita;
- la proposta di individuazione del "centro urbano" e delle "aree degradate da riqualificare" è stata redatta perseguendo i criteri dell'art. 4/c.1-lett.a)-b)-c)-d) della L.R. n. 50/2012:
 - "a) *garantire la sostenibilità economica, sociale, territoriale ed ambientale del sistema commerciale;*
 - b) *favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani;*
 - c) *incentivare il risparmio di suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale;*
 - d) *rafforzare il servizio di prossimità e il pluralismo delle forme distributive*";ai sensi dell'art. 2/comma 7 del Regolamento n.1/2013, le disposizioni contenute nel Regolamento stesso relative all'individuazione del "centro urbano" e alle "aree

degradate” non si applicano alle aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici;

- l’art. 2 del soprarichiamato Regolamento Regionale:
 - prevede, al comma 2, che la localizzazione non necessita all’interno dei centri storici qualora la destinazione urbanistica dell’area sia compatibile, favorendo la riqualificazione degli stessi anche attraverso lo sviluppo delle attività commerciali ai sensi dell’art. 4/c.1-b) della L.R. n. 50/2012;
 - dispone, al comma 6, che il Comune individui:
 - il “centro urbano” avente le caratteristiche dell’art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50/2012 quale “porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell’art. 3, c.1, punto 8) del D.lgs. 285/1992 “Nuovo Codice della strada”, caratterizzata dal tessuto consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione”;
 - le “aree degradate da riqualificare” quali ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche di cui al comma 3 dello stesso articolo:
 - a) *degrado edilizio*, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
 - b) *degrado urbanistico*, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
 - c) *degrado socio-economico*, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;
 - indica ai commi 4 - 5 - 6 gli obiettivi e le finalità da perseguire nelle azioni e negli interventi di riqualificazione;

Atteso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 23/04/2014 è stata aggiornata la delimitazione del centro abitato ai sensi del d.lgs 285/1992 “Nuovo Codice della Strada”, che adegua la perimetrazione inserita nel quadro conoscitivo del PI vigente;
- il “centro urbano”, ai sensi dell’art.3/c.1 – lett. m) della L.R. n. 50/2012, si costituisce quale porzione del centro abitato sopradescritto;
- ai sensi dell’art. 2/comma 7 del Regolamento n. 1/2013 le disposizioni relative ai criteri e requisiti di cui ai commi 3-4-5-6 dell’art.2 del Regolamento 1/2013, non si applicano alle aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici;

L’individuazione del “centro urbano”, come sopra definito e valutato rispetto al PI Regolativo ed Operativo vigente ed all’aggiornamento del centro abitato, ha consentito di individuare un ambito elaborato in base alle seguenti componenti:

1. la Città storica, centrale e diffusa (individuata con linea tratteggiata); sono stati individuati tutti gli ambiti del Centro storico Maggiore e dei Centri Storici Minori così come definiti negli Elaborati 04 e 05 del PI;
2. altre componenti del sistema insediativo consolidato ai sensi dell’art. 67 delle NTO del P.I. supportate da un’adeguata rete di viabilità principale e di scorrimento del PI, nonché quelle individuate da piani sovraordinati al PAT/PI con previsione anche di destinazione commerciale (es. Area del Crocione in loc. Bassone);

3. gli ambiti oggetto di accordi ex art.6 L.R. 11/2004 con previsione di destinazione commerciale superiore a mq. 1500 di SUL;
4. l'esclusione delle zone prive di opere di urbanizzazione nonché quelle con dotazioni di opere di urbanizzazione carenti o insufficienti, ritenendo opportuno equipararle a quelle prive;
5. l'esclusione delle zone produttive ritenute periferiche;

L'individuazione delle "aree degradate da riqualificare" come sopra definite, è stata effettuata tenuto conto delle caratteristiche oggettive di cui all'art. 2 del Regolamento Regionale, limitandola alle casistiche di seguito elencate:

1. gli ambiti degradati soggetti a trasformazione di cui all'art. 155 delle NTO del PI, i cui Accordi pubblico-privati ex art. 6 L.R. n. 11/04 sono già stati stipulati prevedendo una destinazione commerciale superiore a mq. 1500;
2. gli ambiti degradati oggetto di previsioni sovraordinate al PAT/PI con previsione e/o possibilità di uso commerciale senza definizione della quantità, nella fattispecie: l'ambito delle ex Cartiere, l'ambito denominato "ex Officine Tiberghien" e l'ambito denominato "Agorà della Croce Bianca" (loc. San Massimo), tutti oggetto di individuazione da parte della Regione mediante il Piano di Area (P.A.Q.E.);
3. realtà produttive esistenti in particolare stato di degrado rispetto alla realtà urbana della città;
4. l'Ambito I del Masterplan dell'ex ZAI di Verona Sud, di cui all'art.113 delle NTO di PI;

Sulla scorta di tali criteri è stato redatto il testo dell'Avviso (All. A) da pubblicare per dare adempimento alla disposizione dell'art. 2/comma 6 in merito ad adeguate forme di pubblicità;

A corredo di tale documento sono allegati i seguenti elaborati sulla scorta dei criteri sopra riportati:

- **All. 1** la cartografia in scala 1/20000 che riporta l'individuazione del "Centro urbano" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento Regionale e la prima individuazione delle "Aree degradate da riqualificare";
- **All. 2** - n.17 schede descrittive delle "Aree degradate da riqualificare" inserite in cartografia All.1;
- **All. 3** il modello di proposta corredato di scheda descrittiva-tipo ai sensi dell'art. 2/commi 3-4-5-6 del Regolamento n. 1/2013, da utilizzare per variazione delle schede descrittive dell'All. 2 e/o per ulteriori aree degradate da presentare da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità e tempistiche contenute nel presente Avviso e che illustra sinteticamente l'individuazione dell'ambito, la presenza dei requisiti di degrado, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- **All. 4** il modello di proposta per variazione del Centro Urbano di cui all'All. 1;

Considerato che:

- ai sensi del richiamato comma 6 dell'art. 2 del Regolamento n. 1/2013 è necessario pertanto dare avvio al processo di partecipazione dei soggetti interessati al provvedimento definitivo per l'individuazione del "Centro urbano" e delle "Aree degradate da riqualificare";
- a tale scopo si ritiene adeguata la diffusione dell'Avviso (All. A) corredato di allegati (All. 1-2-3-4), come sopra descritto e allegato al presente provvedimento, da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di Verona per 30 giorni consecutivi;

- con successivo provvedimento l'Amministrazione Comunale si esprimerà in via definitiva valutando le proposte pervenute. La definizione del "Centro urbano" e delle "Aree degradate da riqualificare" costituisce il supporto conoscitivo in base al quale si provvederà all'adeguamento dei contenuti del PI vigente individuando i siti idonei all'ubicazione di nuove strutture commerciali con caratteristiche di "media vendita superiore ai mq. 1500" e di "grandi superfici di vendita";
- gli allegati all'Avviso (All. 1-2-3-4) risultano conformi ai principi di salvaguardia della sostenibilità territoriale ed ambientale, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree a strutture dismesse e degradate, favorendo il recupero di suolo nonché la rigenerazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- la cartografia 1/20.000 – All. 1 all'Avviso è adeguata alla delimitazione del centro abitato di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 115 del 23/04/2014. Qualora a seguito dell'accoglimento di richieste di variazione da parte degli Enti chiamati ad esprimersi in merito, l'aggiornamento del "centro abitato" dovesse comportare modifiche al "centro urbano" come qui proposto, quest'ultimo sarà automaticamente adeguato, considerato che non può sussistere contrasto con la definizione del "centro urbano" contenuta all'art. 3/c.1-lett. m) che lo definisce come "...porzione di centro abitato..." ;

Ritenuto che, a seguito delle disposizioni della Giunta, gli Uffici si attiveranno per richiedere i pareri alle Circoscrizioni;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

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

- che in data 28/04/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale, del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 29/04/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare l'Avviso (All. A) corredato dei seguenti elaborati:
 - **All. 1** – cartografia in scala 1/20000 che riporta l'individuazione del "Centro urbano" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento Regionale e la prima individuazione delle "Aree degradate da riqualificare";
 - **All. 2** – n.17 schede descrittive delle "Aree degradate da riqualificare" inserite in cartografia All. 1;
 - **All. 3** – modello di proposta corredato di scheda descrittiva-tipo ai sensi dell'art. 2 / commi 3-4-5-6 del Regolamento n. 1/2013, da utilizzare per variazione delle schede descrittive dell'All. 2 e/o per ulteriori aree degradate da presentare da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità e tempistiche contenute nel presente Avviso e che illustra sinteticamente l'individuazione dell'ambito, la presenza dei requisiti di degrado, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.;
 - **All. 4** – modello di proposta per variazione del Centro Urbano di cui all'All. 1;
- 3) di dare atto che qualora il nuovo centro abitato di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 23/04/2014 fosse modificato a seguito dell'accoglimento di richieste di variazione da parte degli Enti chiamati ad esprimersi in merito e tale definizione comportasse modifiche al centro urbano proposto nella cartografia 1/20000 – All. 1, quest'ultima sarà automaticamente adeguata senza necessità di una nuova determinazione dell'Amministrazione né pubblicazione di nuovo avviso;
- 4) di dare mandato al Coordinamento Pianificazione Territoriale di richiedere i pareri alle Circoscrizioni e di esperire tutte le procedure necessarie e conseguenti al presente atto, con particolare riferimento alla pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio e nel sito del Comune di Verona per 30 giorni consecutivi ed all'istruttoria definitiva delle segnalazioni pervenute da sottoporre all'Amministrazione con successivo provvedimento;
- 5) di dichiarare a voti unanimi, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

I Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponenti provvederanno all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 12 MAG. 2014 al n. 3678

Ai sensi dell'art. 39 del d.lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 29 – 04 – 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta