

OGGETTO: Adeguamento del Piano degli Interventi alla L.R. 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" ed al Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".  
Forme di pubblicità e modalità preordinate agli adempimenti di cui all'art.2 comma 6 del Regolamento Regionale n.1/2013.

## RELAZIONE

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 Regione Veneto con propria legge 28.12.2012 n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione Veneto", ha dato avvio ad un processo di rivisitazione della materia relativa al commercio, abrogando la precedente L.R. n.15/2004 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto" e modificando i criteri generali per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali.

Con delibera 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 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. 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 determina dirigenziale n. 5049 del 07-11-2013 è stato attribuito al Coordinamento Pianificazione Territoriale il procedimento amministrativo in oggetto incaricando il dirigente alla redazione dello stesso.

In data 30 gennaio 2014 è stato organizzato un tavolo di lavoro tra i Coordinamenti Pianificazione Territoriale, Progettazione Urbanistica Qualità Urbana, Traffico, Commercio, Edilizia privata, Ambiente per la presentazione dell'ipotesi di studio elaborata dagli uffici ed ai fini di una valutazione estesa ai vari interessi coinvolti ed al perfezionamento del documento da sottoporre all'Amministrazione.

Con delibera 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.50/2012 e del suo Regolamento n.1/2013 costituisce la

 1 

premessa alla successiva Variante al PI per la localizzazione di 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.

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.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.

Lo stesso art. 2/comma 6 del Regolamento regionale prevede che la deliberazione di individuazione del centro urbano e delle aree degradate sia preceduta da adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire eventuali proposte per l'individuazione di aree aventi le caratteristiche enunciate dal Regolamento.

Pertanto ai fini di fornire uno strumento idoneo a soddisfare le prescrizioni della norma regionale e per agevolare le eventuali proposte da parte dei soggetti interessati, si è proceduto ad una prima individuazione del "centro urbano" avente le caratteristiche dell'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. 50/2012: "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".

Ai sensi dell'art. 4/c.1-b) della L.R.50/2012, all'interno di tale ambito sono favorite le localizzazioni degli interventi commerciali come pure all'interno dei centri storici. Per questi ultimi, ai sensi dell'art. 2/c.2 del soprarichiamato Regolamento regionale, la localizzazione non è richiesta qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile.

L'art. 2/c.6 del medesimo Regolamento prevede inoltre che il Comune individui 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;

 2 

Detta infine, al comma 4 e comma 5, rispettivamente gli obiettivi e le finalità da perseguire nelle azioni e negli interventi di riqualificazione.

Gli elaborati del "centro urbano" e delle "aree degradate da riqualificare" come proposti sono stati redatti perseguendo i criteri dell'art.4/c.1-lett.a)-b)-c)-d) della L.R.50/2012 soprарichiamati. Tali individuazioni, come espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'art. 2 dello stesso Regolamento n.1/2013, costituiscono elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio sequenziale 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.

L'individuazione del "centro urbano", come sopra definito, rispetto alle indicazioni contenute nel PI vigente, ha consentito di individuare un ambito elaborato in base alle seguenti componenti :

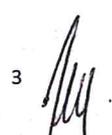
1. la Città storica, centrale e diffusa (individuata con linea tratteggiata); sono stati individuati tutti gli ambiti del Centro storico Maggiore e dei Centri Storici Minori così come definiti negli Elaborati 04 e 05 del PI;
2. altre componenti del sistema insediativo consolidato ai sensi dell'art. 67 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 LR11/04 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. S. 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.

E' stato pertanto 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:

 3 

- All.1\_la cartografia in scala 1/20.000 che riporta l'individuazione del "Centro urbano" ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera m) della L.R. 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.

A fronte degli indirizzi e dei criteri contenuti nella legislazione regionale di riferimento, gli allegati all'Avviso 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.

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".

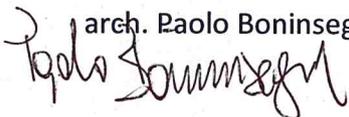
A tale scopo si ritiene adeguata la diffusione dell'Avviso (All.A) corredato di allegati, come sopra descritto e allegato al presente provvedimento, da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di Verona per 30 gg. consecutivi.

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" costituirà 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".

La cartografia 1/20.000 allegata all'Avviso è adeguata all'aggiornamento della delimitazione del centro abitato di cui alla DGC 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...".

Distinti saluti.

il Dirigente del Coordinamento  
Progettazione urbanistica e Qualità Urbana  
arch. Paolo Boninsegna



il Dirigente del Coordinamento  
Pianificazione Territoriale  
arch. Mauro Grison

