

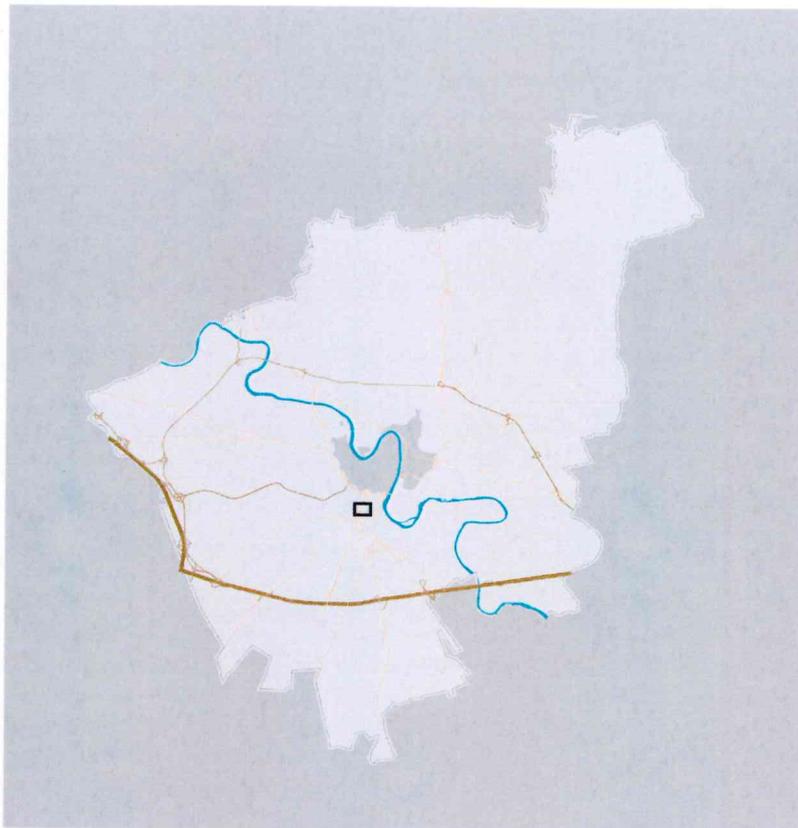


**Comune  
di Verona**

Provincia di Verona

**P.I.**

**PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N.17**



**Sindaco  
Flavio Tosi**

**Ass.re all'Urbanistica  
Arch. Gian Arnaldo  
Caleffi**

**Direttore Area  
Gestione del Territorio  
Ing. Giorgio Zanoni**

**Responsabile del  
Procedimento e Progettista  
Arch. Mauro Grison**

**Progettista  
Arch. Paolo Boninsegna**

**Responsabile Unità  
Organizzativa Amministrativo  
Urbanistica PEEP  
Dott. Donatella  
Fragiacomo**

**I tecnici  
Arch. Paola Prospero  
Arch. Andrea Zenatto  
Dott. Rosa Cimmino**

**VARIANTE AL VIGENTE P.I. PER  
L'ADEGUAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 50/2011  
DELL'AREA SITA IN VIALE DEL LAVORO PER  
L'INSEDIAMENTO DI UNA GRANDE STRUTTURA  
DI VENDITA, COME DA D.C.C. N. 66/2013  
EFFICACE NELLE FORME DI LEGGE**

**RELAZIONE**

**D.C.C. ADOZIONE.....  
D.C.C. APPROVAZIONE.....**

## Inquadramento urbanistico vigente

Il PI approvato DCC n. 91/2011 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012, accogliendo l'osservazione n. 720 e l'emendamento n. 169/110 sotto esposti, ha previsto la localizzazione di mq. 8.500 di superficie utile lorda a destinazione commerciale U2 - terziario U3, come riportato al Nr.2 del Repertorio Normativo Sezione 13 Valutazioni Cartografiche:

2	4	viale del Lavoro - viale dell'Industria	Osservazione n° 720 al PI ed emendamento n°169	PUA che potrà essere approvato anche mediante accordo ai sensi dell'art. 7 LR 11/2004	Potenziamento servizi della Fiera: 1 - mq 8.500 di SUL a destinazione commerciale U2/terziario U3 da situare sull'area a parcheggio tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria; 2 - mediante apposita convenzione in sede di PUA i ricavi dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi a servizio della Fiera ed al miglioramento della viabilità dei quartieri limitrofi e della ZAI storica.
---	---	---	--	---	--

Con D.C.C. 66 del 14.11.2013 il Consiglio Comunale ha approvato l'interpretazione autentica relativa all'idoneità dell'area per l'insediamento di una grande struttura di vendita. Conseguentemente è stato aggiornato il Repertorio Normativo Sezione 13/punto 2 con l'inserimento del punto tre , sotto riportato:

3- Idoneità dell'area per l'insediamento di una grande struttura di vendita.

In data 29.11.2013 è stato indetto il bando di gara (pubblicato sulla GU 5a Serie Speciale - Contratti Pubblici n.145 del 11-12-2013) per l'alienazione di detta area. Nel bando si riporta che:

*“Alienazione di un immobile di proprietà della società Polo Fieristico Veronese Spa, costituito: dalla porzione di **24.400.00 mq.** del fondo di maggiore estensione identificato al Catasto Terreni del Comune di Verona, Foglio 331, m.n. 139 (Ente Urbano di ha. 5.62.13) e m.n.126 (Relitto Stradale di ha. 0.35.12) come da progetto di **frazionamento** allegato al presente bando sotto la lettera “A”; Sull'area è urbanisticamente definita la possibile localizzazione di una **grande struttura di vendita**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) della L.R. n. 50/2012, ricompresa nella fascia fra i **2.501 e gli 8.000 mq.**”*

*L'immobile **sarà alienato** dopo l'ottenimento della delibera favorevole della conferenza dei servizi di cui all'art.19 della L.R. n. 50/2012 e dei conseguenti avvisi di rilascio dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire”.*

In data 10 Luglio 2014 P.G. n. 188051 presso gli Uffici della Direzione Pianificazione Territoriale è stata depositata dalla proprietà ovvero dal Polo Fieristico Veronese SpA con la partecipazione della Ditta aggiudicataria, come previsto dal Bando, istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Polo Fieristico Veronese”.

A seguito della delibera di adozione è stata avviata la procedura per l'acquisizione del parere della Commissione regionale VAS, che con parere motivato n. 214 del 14-11-2014 ha ritenuto di non assoggettare a procedura VAS con prescrizioni il PUA.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 409 del 09-12-2014 il PUA è stato approvato.

In data 27/01/2015 si è acquisito il parere della Commissione Provinciale VIA che si è espresso favorevolmente con prescrizioni con propria determinazione n. 249 del 26/01/2015. In merito alla soluzione viabilistica della rotatoria prevista all'incrocio con viale del Lavoro, sulla scorta delle osservazioni della 5^ e della 4^ Circostrizione è stato valutata favorevolmente una soluzione che consenta ogni direzione di marcia. Il PUA è stato quindi nuovamente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 26-02-2015.

Nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo con deliberazione con deliberazione del Consiglio Comunale n.5 in data 23-01-2014, è stato dato avvio al procedimento per una rimodulazione del P.I. vigente, mediante presa d'atto del Documento del Sindaco ed avvio della fase di partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione, come previsto dal disposto degli artt. nn. 5 e 18 della L.R. 11/2004.

Con successiva delibera di Giunta Comunale n. 176 in data 17-06-2015, la fase di concertazione, consultazione, e partecipazione prevista dagli artt. 5 e 18 L.R. 11/2004, sui contenuti del Documento del Sindaco si è conclusa.

Con delibera di giunta Comunale n. 14 del 03-02-2015 è stato definitivamente approvata l'individuazione del "centro urbano" ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera m) della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n.1/2013, nonché l'individuazione e le schede descrittive delle "aree degradate da riqualificare".

L'area in esame rispetta i criteri di ammissibilità della L.R. 50/2012 essendo compresa all'interno del centro urbano ed inserita nella scheda descrittiva di area degradata n. 03/a-b, "Ambito I del Masterplan".

Con istanza in data 31-03-2015 Esselunga ha attivato il procedimento disciplinato dalla L.R. 50/2012 per ottenere l'autorizzazione commerciale all'apertura di una grande superficie di vendita;

Tale procedimento, come emerso in conferenza dei servizi in data 25 giugno 2015, si è concluso con parere negativo vincolante della Regione Veneto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 50/2012 espresso dal Dipartimento Commercio circa la verifica di conformità urbanistica dell'intervento, ed i pareri favorevoli del Comune e della Provincia di Verona.

#### Analisi urbanistica

Nel PAT approvato con deliberazione di giunta Regionale veneto n. 4148 del 18-12-2007, l'ambito di interesse è riconosciuto nella tav. 04 all'art. 55 - "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

Nel Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91/2011, l'ambito di interesse, verificato nel procedimento del PUA, risulta così disciplinato nell'elaborato della disciplina regolativa:

TAV. 4 DISCIPLINA REGOLATIVA: Art. 122- lettera P – Servizi – Aree per la sosta, che indica il richiamo al REPERTORIO NORMATIVO :

Sezione 13 Numero 2 - Valutazioni Cartografiche, che riporta altre indicazioni progettuali in seguito dell'approvazione del DCC 66/2013:

*"Potenziamento servizi della Fiera:*

*1 - mq 8.500 di SUL a destinazione commerciale U2/ terziario U3 da situare sull'area a parcheggio tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria;*

*2 - mediante apposita convenzione in sede di PUA i ricavi dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi a servizio della Fiera ed al miglioramento della viabilità dei quartieri limitrofi e della ZAI storica;*

*3 - Idoneità dell'area per l'insediamento di una grande struttura di vendita." da attuarsi con la modalità attuativa del PUA."*

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) è stato recentemente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 03-03-2015. La congruità e conformità della Variante n. 17 in oggetto ai contenuti di detto Piano sovraordinato è stata verificata con esito favorevole; in particolare rispetto ai disposti normativi dell'art. 67 / comma 2-lettera a) relativo all'attuazione di grandi strutture di vendita. Gli indirizzi riportati alle lettere da a. a g. cui fa riferimento il comma 2 risultano rispettati, visto l'inserimento dell'ambito di interesse in Centro urbano ed all'interno di un'Area degradata da riqualificare come individuati con DGC n.14/2015,; nonché rispetto all'indirizzo riportato alla lettera d., in quanto lo standard dovuto è interamente assolto mediante la realizzazione di standard a parcheggio pubblico.

#### Contenuti della variante urbanistica

Il rilievo effettuato dalla Regione Veneto in conferenza dei servizi del 25-06-2015 in merito alla mancata conformità urbanistica dell'area per la localizzazione di una grande struttura di vendita, come intesa ai sensi dell'art. 19 della L.R. 50/2012 e del suo Regolamento di attuazione n.1/2013, ha determinato al fine del perfezionamento formale delle procedure per l'acquisizione dell'autorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 50/2012, una variante al vigente P.I. che conferma la localizzazione ai sensi dell'art. 21/comma 2 della L.R. 50/2012 e dell'art. 2/ comma 1 del Regolamento di attuazione n.1/2013, già contenuta nelle previsioni del P.I: vigente tenuto conto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 66/2013.

La variante consiste nella modifica della Tav 4 e 5 del PI mediante l'individuazione cartografica riportata nell'apposita tav. Unica ivi allegata; nella modifica del Repertorio Normativo Sezione 13 Numero 2 Valutazione Cartografiche, modificando la modalità di attuazione da PUA a Comparto urbanistico convenzionato, aggiornando di conseguenza la dicitura del punto 2-; perfezionando il punto 3- con il richiamo all'art.4 / comma 3 della L.R. 50/2012. Si è inoltre proceduto ad allegare le tavole significative dello strumento attuativo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 409 del 09-12-2014 e n.53/2015, di seguito elencati:

1	T 01	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
2	T 03	PLANIMETRIA CATASTALE
3	T 06	PLANIVOLUMETRICO
4	T 07	INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE O DA VINCOLARE
5	T 08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
6	T 09A	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
7	T 09B	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
8	DOC 02	NORME DI ATTUAZIONE

In merito al DOC 02 – Norme di Attuazione, in funzione della diversa modalità di attuazione inserita con la Variante, si integra lo stesso con il seguente inciso alla fine del paragrafo 2.3 : “Eventuali variazioni ai progetti edilizi e/o alle opere di urbanizzazione che non comportano aumento di SUL, non modificano le destinazioni d'uso delle categorie urbanistiche ammesse (U2-commerciale / U3-terziario) e non incidono sulla quantità di standards urbanistici, non costituiscono variante urbanistica al Piano degli Interventi”.

In data 10-07-2015 PG 203597 è stata trasmessa l'asseverazione idraulica della variante al competente Genio Civile.

In data 10-07-2015, convocata con nota del 29-06-2015 PG 189305, si è tenuta la conferenza dei servizi che si è conclusa con esito favorevole alla prosecuzione dell'iter di approvazione della varinate in oggetto, come da verbale in atti.

#### Elaborati di variante

- Relazione
- Tavola Unica - elaborato grafico – Estratto Tav 4 PI regolativo: Stato di fatto / Stato modificato
- Repertorio Normativo Sez. 13/ Nr.2 – valutazioni cartografate P.I. vigente (Stato attuale DCC. 91-2011 e DCC 66-2013);
- Repertorio Normativo Sez. 13/ Nr.2 – valutazioni cartografate P.I. modificato con la presente variante e corredato quale parte integrante dalle tavole significative del PUA approvato con DGC 409/2014 e n. 53/2015 riportate in tabella e dall'integrazione alle NTA del PUA:

1	T 01	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
2	T 03	PLANIMETRIA CATASTALE
3	T 06	PLANIVOLUMETRICO
4	T 07	INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE O DA VINCOLARE
5	T 08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
6	T 09A	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
7	T 09B	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
8	DOC 02	NORME DI ATTUAZIONE
		Aggiornamento NTA del PUA: "Eventuali variazioni ai progetti edilizi e/o alle opere di urbanizzazione che non comportano aumento di SUL, non modificano le destinazioni d'uso delle categorie urbanistiche ammesse (U2-commerciale e U3-terziario) e non incidono sulla quantità di standards urbanistici, non costituiscono variante urbanistica al Piano degli Interventi".

- Documentazione relativa alla VAS (rapporto preliminare ambientale e screening VAS)
- Documentazione relativa alla VIA (studio preliminare ambientale e screening VIA)
- Compatibilità idraulica . Asseverazione

Si allega :

- parere Commissione regionale VAS n. 214 del 14-11-2014
- parere Commissione Provinciale VIA n. 249 del 26/01/2015