

Verona, ottobre '16

Richiesta assegnazione SUL ad uso U2-UT2 ai fini dell' individuazione di AREA COMMERCIALE idonea ad ospitare una media struttura di vendita, ai sensi dell'approvazione della delibera di Giunta 2016/361 a seguito dell' introduzione dell' Art.18 TER nella LR 11/2004 e degli art. 18/c1 e 21/c1 della LR 50/2012.

1. *Premessa:*

La presente richiesta di assegnazione di SUL ad uso commerciale viene espressa alla luce della avvenuta approvazione della delibera di Giunta 2016/361 in merito alle varianti urbanistiche per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita; nel testo di delibera vengono considerati come integranti al provvedimento i seguenti articoli:

“- l'art. 3 comma 1 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 *Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*, ha introdotto l'art. 18 ter della LR 11/2004 che definisce una procedura semplificata in deroga a quanto previsto all'art. 18 comma 8, per l'approvazione di «*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita*»;

- ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 18, comma 1 e art. 21, comma 1 della L.R. 50/2012 risultano interessate da tale procedura immobili destinati ad ospitare medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 metri quadrati, le quali «... *possono essere insediate su tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale*»;

- i commi 2 e 3 dell'art. 18 ter definiscono i termini e le modalità per l'approvazione della variante:
...”

Si approvano con tale delibera i criteri di cui all' ALLEGATO A per la valutazione dell'ammissibilità delle istanze di variante al vigente Piano degli Interventi, finalizzate all'insediamento di aree commerciali destinate a medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq, ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 11/2004; l' intento è quello di fornire un supporto metodologico – ispirato ai principi di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità – alla valutazione tecnica delle istanze che potranno essere sottoposte all'Amministrazione comunale per il riconoscimento della funzione commerciale nelle aree proposte in variante al PI.

2. Intenti e finalità attuative :

Nell' ambito della Variante di rimodulazione del Piano degli Interventi, è stata presentata domanda in data 01/06/2016 prot. n. 165684 per la Scheda Norma n. 418 – ATO 3 - in Corso Milano, inerente principalmente la richiesta di variazione degli usi assegnati e la definizione di nuovo accordo di pianificazione tra il Comune di Verona e la proprietà (ELLE Immobiliare e Edilzambo Sas).

Con la presente **si rinuncia** definitivamente alla **rimodulazione** e si da seguito alle previsioni della Scheda Norma con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, come da nostro deposito del 07/10/2016 prot 291434.



Scheda Norma 418

In fase di PUA sarà possibile applicare la trasposizione d'uso secondo l'art. 159 delle NTO dall'uso U1 all' uso U2/1 nella misura massima del 20%, passaggio confermato nei contenuti della Variante n. 22 del PI adottata con DCC nr 43 del 28.07.2016, secondo i conteggi riportati in tabella:

TAB. A) *Tabella di utilizzo della SUL assegnata alla SN 418 e variata con riferimento alla Trasposizione degli Usi – Art. 159*

USI	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	TRASPOSIZIONE D'USO da U1 a U2/1 ART.159 NTO	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	SUL (mq) Superficie Utile Lorda
U1	3.700,0	20%	740,0	2.960,0

La SUL trasposta pari a 740 mq ad uso U2/1 è assimilabile per definizione all' uso U1 per cui non necessita della verifica di disponibilità nell'ambito della ATO 3 (anche secondo le NTO della Variante n. 22 del PI adottata con DCC nr 43 del 28.07.2016).

3. *Oggetto della richiesta ai fini attuativi:*

Facendo seguito alla richiesta del 10/10/2016 "Relazione illustrativa per assegnazione SUL U2 – SN 418" inviata con identificativo messaggio pec 282.20161010175318.21699.04.1.16 si ribadisce la necessità di assegnazione di SUL ad uso U2 (ora in Variante n. 22 del PI adottata con DCC nr 43 del 28.07.2016 definiti UT2), secondo la disponibilità di SUL commerciale all'interno della ATO di pertinenza (ATO 3), la cui verifica nell'ambito della rimodulazione del PI è ad oggi in corso da parte dell' Amministrazione, poiché il Soggetto Attuatore intende realizzare una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

I criteri di individuazione di aree commerciali in variante al PI hanno come dato imprescindibile alla possibilità di insediamento sul territorio di una media struttura di vendita – vedi primo punto dello STEP 1 dell'Allegato A alla Delibera 2016/361-, *la disponibilità di SUL commerciale all'interno della ATO di pertinenza (ATO 3).*

Siamo pertanto a chiedere la pronuncia di ammissibilità di localizzazione per una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq richiamando i CRITERI per l'individuazione AREE COMMERCIALI approvati con delibera di Giunta 2016/361 **e la contestuale assegnazione di SUL di U2 residua o che residuerà nella ATO 3 per poter attuare la SN 418 avvalendoci dell' Art.18 TER**, secondo lo schema di seguito riportato:

TAB. B) Tabella proiezione degli Usi della SN 418:

- U1 decurtato della quota trasposta a U2/1 pari a 740 mq
- U2 da attuare sommando a tale quota (740 mq) la disponibilità di SUL di U2 che residua o residuerà nell'ATO 3 nella misura massima pari a 1.100 mq.

SCHEDA NORMA N.418	ST (mq)	USI	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	Da attuare con l' Art. 18 TER - sommando all' uso così trasposto (pari a 740 mq) la disponibilità di SUL U2 nell' ATO 3 - nella misura massima richiesta pari a 1.100 mq
	8.652 <i>(al netto delle Proprietà Comunali)</i>	U1	3.700,0	2.960,0	
		U2	disponibilità residua / che residuerà nell' ATO 3	740,0	
		TOTALE	3.700,0	3.700,0	

La misura massima di SUL ad uso U2/UT2 richiesta è pari a **1.100 mq**, da sommare in fase di PUA alla quota raggiunta con l'applicazione della trasposizione d'uso all' uso U1 pari a 740 mq così come espresso nel punto 2 alla **TAB. A**.

Il Soggetto Attuatore stima infatti una necessità pari a 1.800 mq SUL U2/1 come idonei ad ospitare una media struttura di vendita con SV non superiore a 1.500 mq.

Nel caso trovi riscontro la richiesta in oggetto, il Soggetto Attuatore è pronto a discutere con l'Amministrazione in merito alla quota di SUL di U1 da pianificare ed attuare, se possibile in riduzione in base a quanta SUL verrà assegnata all' uso U2.

La richiesta di assegnazione viene rinnovata, come già indicato, alla luce della avvenuta approvazione dei CRITERI per l'individuazione AREE COMMERCIALI ai sensi art. 18/c1 e 21/c1 della LR 50/2012 con delibera di Giunta 2016/361; nel relativo ALLEGATO A vengono infatti individuati i passaggi dell'approccio sequenziale per la valutazione dell'ammissibilità delle istanze di variante al vigente Piano degli Interventi, finalizzate all'insediamento di aree commerciali destinate a medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq, ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 11/2004.

Il supporto metodologico all'individuazione di aree commerciali in variante al PI individuato nell'Allegato A, crediamo sia pertinente citarlo in questa sede per avvalorare la nostra richiesta di assegnazione di SUL adibita Uso Commerciale a quest' area; in quanto è dimostrabile che:

- L'area individuata dalla SN 418 è localizzata all'interno del "centro urbano" – STEP 1 , casistica anch'essa imprescindibile perché sia pronunciata l'ammissibilità della localizzazione,
- L'area individuata dalla SN 418 rispetta i parametri individuati nello STEP 2, dell'approccio sequenziale per la valutazione delle localizzazioni ammissibili.

Se troverà un riscontro la richiesta di assegnazione di quota di SUL U2 nella misura richiesta, sarà cura del Soggetto attuatore fornire la dimostrazione di risposta positiva a quelli che sono i parametri elencati nello STEP 2 (verificandoli con un progetto di PUA preliminare) e corredando la domanda con una verifica rispetto all'allacciamento alle infrastrutture a rete ed una dell'impatto sulla viabilità esistente.

4. Conclusioni:

La richiesta del Soggetto Attuatore è in questa fase di rimodulazione del PI di far convogliare nella SN 418 la disponibilità di SUL Commerciale **residua o che residuerà** nell' ATO 3, **per poter attuare la stessa avvalendosi dell' Art.18 TER** della LR11/04.

Tale domanda è congrua rispetto a quelli che sono stati individuati come criteri per l'individuazione e l' ammissibilità all'insediamento di media strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq attraverso l'approccio sequenziale espresso nella Delibera 2016/361.

Il soggetto attuatore:

ELLE Immobiliare

Edilzambo sas



