

Spett.le  
COMUNE DI VERONA  
Settore Pianificazione Territorio ed autorizzazioni  
paesaggistiche  
Via Pallone 9  
37121 VERONA

Verona, 19/10/2016

Oggetto: **Individuazione Aree Commerciali ai sensi degli artt. 18/c1 e 21/c1 della L.R. 50/2012 – Varianti al PI ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 11/2004 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 4 del 16/03/2015 – art. 3 comma 1. Deliberazione di G.M. 361 del 14/09/2016 – Richiesta di ampliamento della SV commerciale e dell'ambito di intervento di cui alla scheda norma 13 del P.I.**

### 1- Premessa

La società Elle Immobiliare S.p.a. con [REDACTED], è proprietaria di un'area collocata nell'ambito sud di Verona, identificata dalla scheda norma 13 del PI, oggetto della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico Privato siglata in data 30/09/2016.

A tale area, contraddistinta catastalmente dal mp. 174 fg. 366 per una sup. di circa mq 4.156 è funzionalmente collegata l'ulteriore area attigua, sempre di proprietà, identificata dai mp. 200 e 202 fg. 366 per una superficie di circa 2.612 mq.

Come riscontrabile dalla scheda citata la viabilità di accesso dipende dalla realizzazione della strada congiungente la rotatoria e la traversa di via Gioia, appartenente però all'ambito della scheda 11.

Si specifica altresì che tale infrastruttura è inclusa nelle opere previste di cui alla tav. 6 – Tavola Programmatica – del PI vigente.

All.ti:

- Scheda norma 13
- Estratto Catastale
- Scheda norma 11

### 2 - Requisiti della richiesta - Step 1

L'area è inclusa nell'ATO 4 che ha ancora capacità di recepimento di aree a destinazione commerciale, eccedenti le previsioni del PI, per mq . 9.602 come risulta dalla allegata tabella estratta dalla Relazione Programmatica. Essa è localizzata all'interno del "centro urbano" nonché qualificata come area degradata ai sensi della DGC 14/2015.

All.ti:

- Estratto cartografico di cui all'allegato della DGC 14/2015;
- Estratto dalla Relazione Programmatica del PI – tabella 3

### 3 - Requisiti della richiesta – Step 2.

Come citato precedentemente l'area in oggetto fa parte della scheda norma 13 del PI. Le destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità sono individuate con la tabella seguente che tratta anche l'applicazione della flessibilità di cui all'art. 4 del PI

unitamente all'art. 159 della NTO (così come previsto nel PUA in corso di redazione) ed infine la consistenza dell'intervento ora proposta in variante.

| DESTINAZIONI   | SCHEDA 13<br>SUL | FLESSIBILITA'<br>(art. 4 NTO)<br>SUL | USI ACCESSORI<br>(art. 159 NTO) - PUA<br>SUL | VARIANTE<br>SUL |
|----------------|------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| U1 Abitativi   | 420              | 105                                  | 84                                           |                 |
| U2 Commerciali | 840              | 1.155                                | 1.260                                        | 2.000           |
| U3 Terziari    | 840              | 840                                  | 756                                          | 756             |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2.100</b>     | <b>2.100</b>                         | <b>2.100</b>                                 | <b>2.756</b>    |

In sintesi la proposta di variante riguarda l'aumento della SUL commerciale che passa dai 1.260 mq di SUL previsti dal PUA a 2.000 mq con una SV – superficie di vendita – inferiore a 1.500 mq;

L'Accordo Pubblico Privato sottoscritto in data 30/09/2016 prevede l'impegno al pagamento del contributo di sostenibilità per una somma complessiva pari ad euro 197.400.

L'area oggetto di richiesta di variante al PI :

- fa riferimento ad una estensione territoriale che consente una corretta progettazione urbanistica;
- rispetta i contenuti di cui agli art. 157 e 158 delle NTO del PI per quanto concerne alla quantificazione del contributo di sostenibilità con individuazione della relativa classe perequativa;
- è compatibile con la progettazione di opere di interesse pubblico in quanto essa include la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria e la traversa di via Gioia, e ciò coerentemente con le previsioni di cui alla Tav. 6 programmatica del PI vigente;
- non compromette successive elaborazioni urbanistico – progettuali;
- è localizzata in un ambito servito dalle infrastrutture realizzate a cura dei soggetti attuatori delle schede norma 41\_b1 e 36 che garantiscono i collegamenti viabilistici necessari nonché la possibilità di allacciamento alla rete dei sottoservizi esistenti già dimensionati in funzione del completo sfruttamento insediativo del comparto;
- è compatibile con vincoli e prescrizioni di tutela paesaggistica in quanto non gravanti nell'ambito;
- è corredata di una verifica dell'impatto sulla viabilità esistente;
- sarà dotata degli standard minimi previsti per i parcheggi P2 nonché delle ulteriori dotazioni di collegamento pedonale che si renderanno necessarie.

All.ti:

- Estratto tav. 6 Programmatica del PI;
- Estratto ortofoto di inquadramento;
- Relazione – studio viabilistico
- Elaborato grafico di sintesi progettuale della variante.

ELLE  
IMMOBILIARE

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



settori: settore A  
ARCHITETTI

SCHEMA PROGETTUALE

Perimetro Ambito

Edificio da mantenere

Accesso all'Area

Parcheggio Pubblico

VS - Verde Servizi

Verde di mitigazione

Area Concentrazione Volumetrica

Viabilità di progetto

Percorso ciclo - pedonale di progetto

Area da cedere per allargamento stradale

13

AC

P

P

P

P

AC

AC

H. max = 120 m

62 m

20 m

10 m

CARATURE URBANISTICHE

ST

Classe Perequativa

4.242 mq  
n° 8

U1 - Abitativi

420 mq

U2 - Commerciali

840 mq

U3 - Terzian

0 mq

U4 - Turistici, ricettivi congressuali

0 mq

U5 - Produttivi e manifatturieri

0 mq

U - altro (specificare dest. uso proposta)

0 mq

SUL TOTALE ATTRIBUITA

2.100 mq

N. Piani Fuori Terra

max n. 5

VS

min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato

☐

PUA

☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI

1. Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida della viabilità dell'ambito sito tra via F. Gioia e l'Autostrada (Tavola Programmatica)

2. la soluzione progettuale deve prevedere l'accessibilità all'area lungo la nuova strada a sud dell'ambito;

3. in sede di PUA verranno perfezionati gli elementi riferiti alla viabilità di accesso e ai parcheggi

Comune  
di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 4 REPERTORIO 13\_B1

APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23 / 12 / 2011

SCHEDA NORMA

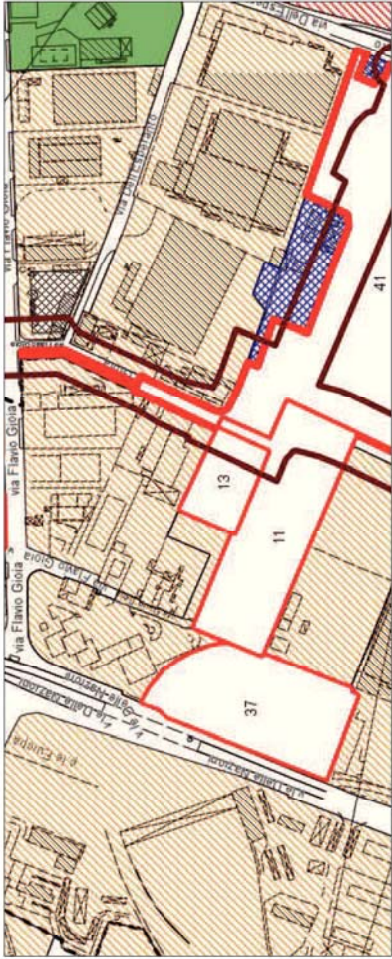
DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE art.8 NTO

| Nr. Progr. | Nr. Repertorio | ATO | DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE<br>ART. 8 NTO |                                 |                                                                                                                    |                         | QUOTA ERS<br>(SUL) | ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------|-----|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                |     | Superficie permeabile territoriale              | Superficie permeabile fondiaria | Densità arborea (Da)                                                                                               | Densità arbustiva (Dar) |                    |                                                                                                                                                                                                                        |
| 11         | 13             | 4   | 30%                                             | 30%                             | 2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti | 2 arbusti/100 mq        |                    | si prescrive il coordinamento progettuale tra gli accordi n. 11-13-37-38-41 per la realizzazione della viabilità del comparto delimitato dall'asse autostradale, v.le delle Nazioni, via F. Gioia e via dell'Esperanto |

ORTOFOTO



ESTRATTO P.I. TAV. 4. P.I. REGOLATIVO / TAV. 5 P.I. OPERATIVO



Scheda Normativa n. 13, B1  
- Art. 13 - TESSUTO PRODUTTIVO DELLA ZAI STORICA - AMBITO 1  
- Variante N.15 APPROVATA -  
ACCORDO DI PROGRAMMA - SVINCOLO DI VIA VIGASIO

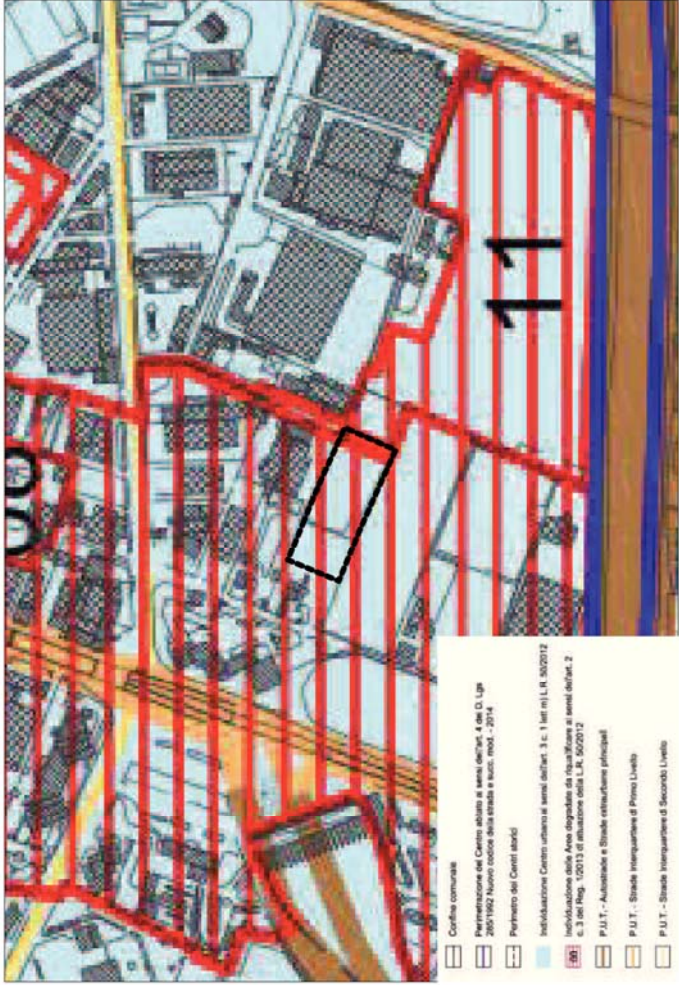
ESTRATTO RELAZIONE PROGRAMMATICA

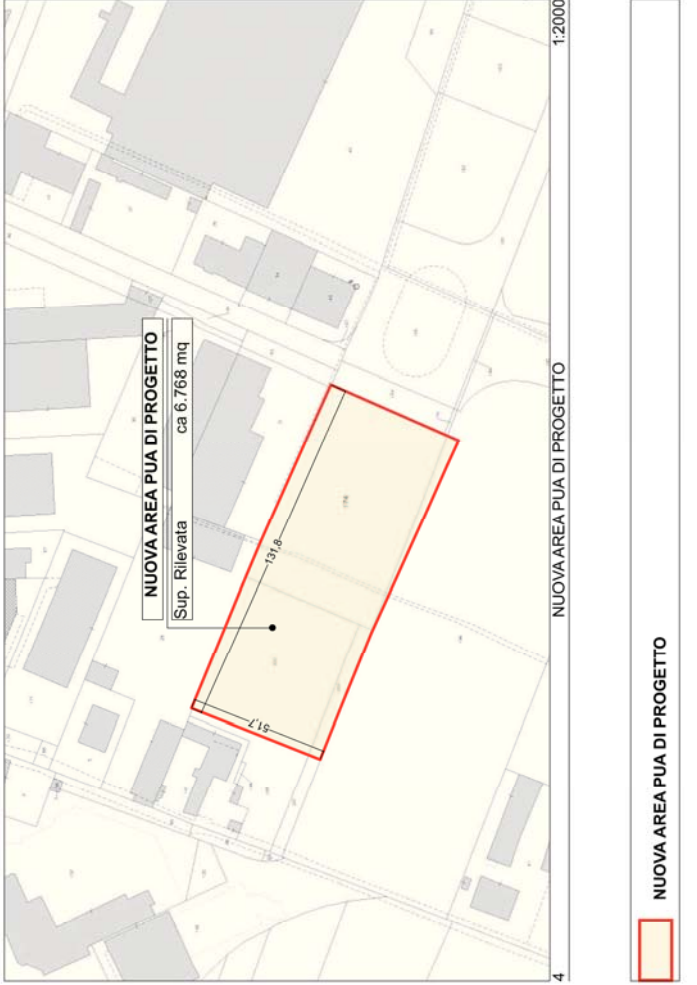
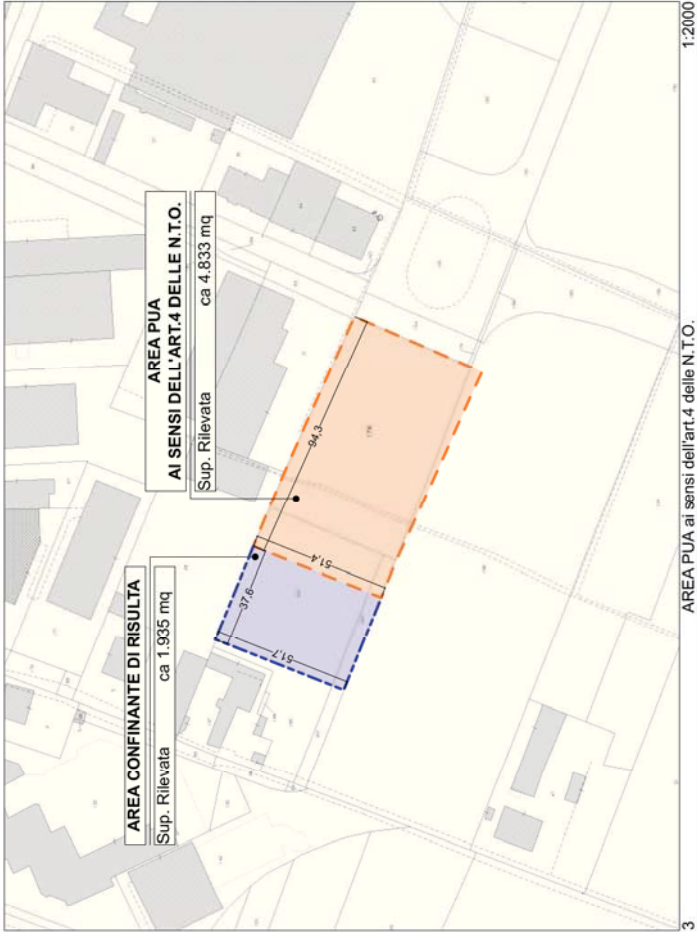
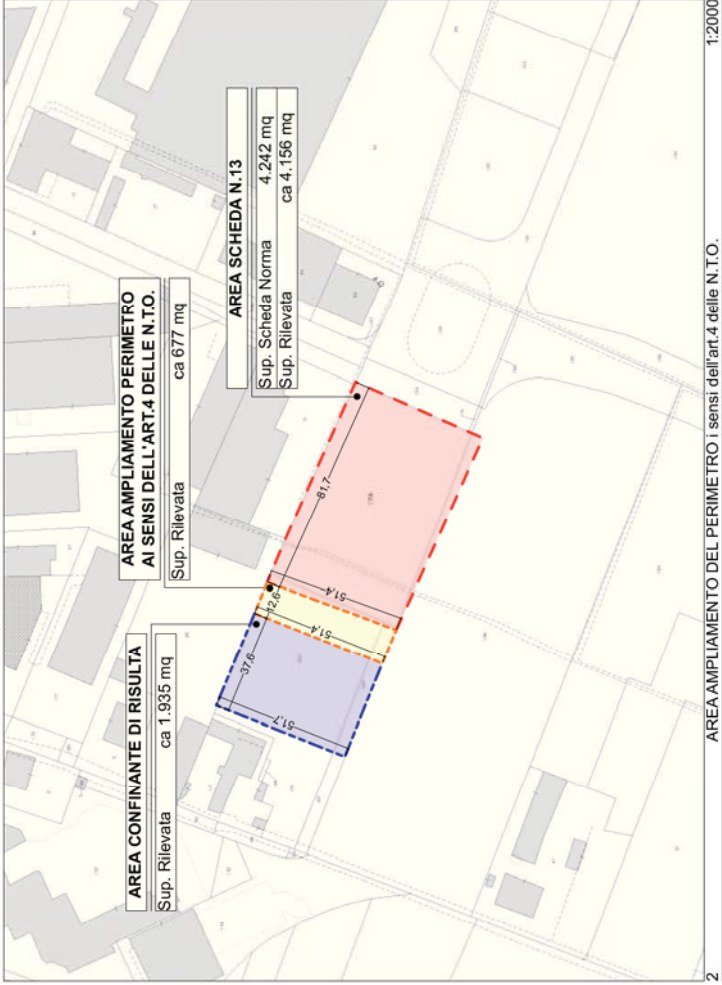
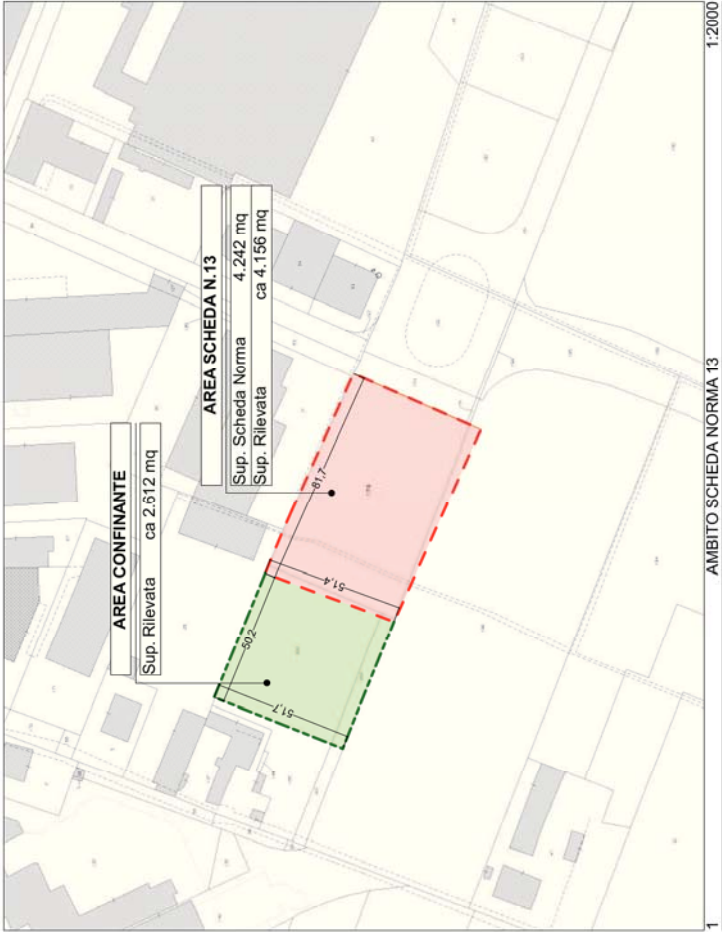
Tab. 3 – tabella riassuntiva del carico urbanistico relativo agli usi non residenziali e comparazione con il dimensionamento del PAT (per ATO e totale)

|             | COMMERCIALE (mq)   |              |                          |        | TERZIARIO (mq)     |                  |         |                    | TURISTICO (mq)   |        |                    |                  | PRODUTTIVO (mq) |                    |                  |           |
|-------------|--------------------|--------------|--------------------------|--------|--------------------|------------------|---------|--------------------|------------------|--------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------|
|             | attribuito (art.6) | PAT (art.75) | Credito NTA PAT edificio | SALDO  | attribuito (art.6) | Credito edificio | SALDO   | attribuito (art.6) | Credito edificio | SALDO  | attribuito (art.6) | Credito edificio | SALDO           | attribuito (art.6) | Credito edificio | SALDO     |
| ATO 1 2° b  | 0                  | 2.810        | -                        | 2.810  | 0                  | 25.250           | 0       | 0                  | 0                | 0      | 0                  | 0                | 0               | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 2 2° b  | 5.598              | 18.850       | -10.000                  | 3.054  | 13.190             | 13.733           | 603     | 0                  | 0                | 0      | 0                  | 0                | 99.000          | 99.000             | 0                | 0         |
| ATO 3 2° b  | 7.968              | 9.739        | 2.700                    | 4.471  | 2.558              | 2.581            | 22      | 0                  | 0                | 0      | 1.500              | 182.500          | 181.000         | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 4 1° b  | 122.559            | 169.008      | -16.197                  | 2.276  | 9.802              | 676.256          | 51.329  | 479.551            | 36.719           | 43.157 | 26.366             | 12.624           | 0               | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 4 2° b  | 53.425             | 6.850        | 16.753                   | -7.000 | 2.903              | 9.215            | 20.000  | 10.785             | 0                | 0      | 8.571              | 0                | 0               | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 5 2° b  | 31.172             | 2.112        | 20.172                   | 0      | 112                | 7.850            | 28.371  | 20.521             | 0                | 0      | 0                  | 0                | 0               | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 6 2° b  | 0                  | 0            | 0                        | 0      | 0                  | 0                | 0       | 0                  | 0                | 0      | 0                  | 0                | 85.135          | 346.000            | 260.865          | 0         |
| ATO 7 2° b  | 0                  | 0            | 0                        | 0      | 0                  | 0                | 0       | 0                  | 0                | 0      | 0                  | 0                | 11.900          | 269.000            | 257.100          | 0         |
| ATO 8 2° b  | 1.325              | 0            | 1.325                    | 0      | 12.325             | 65.600           | 53.275  | 4.500              | 16.400           | 0      | 5.950              | 263.050          | 0               | 0                  | 0                | 0         |
| ATO 9 2° b  | 0                  | 0            | 0                        | 0      | 0                  | 0                | 0       | 0                  | 0                | 0      | 0                  | 0                | 0               | 1.560.000          | 1.560.000        | 0         |
| ATO 10 2° b | 0                  | 0            | 0                        | 0      | 0                  | 0                | 0       | 0                  | 0                | 0      | 27.278             | 77.000           | 49.722          | 0                  | 0                | 0         |
| TOTALE      | 128.390            | 248.072      | 9                        | 2.275  | 22.952             | 935.863          | 632.541 | 51.329             | 590.007          | 61.389 | 68.129             | 26.366           | 33.095          | 110.863            | 2.533.500        | 2.413.637 |

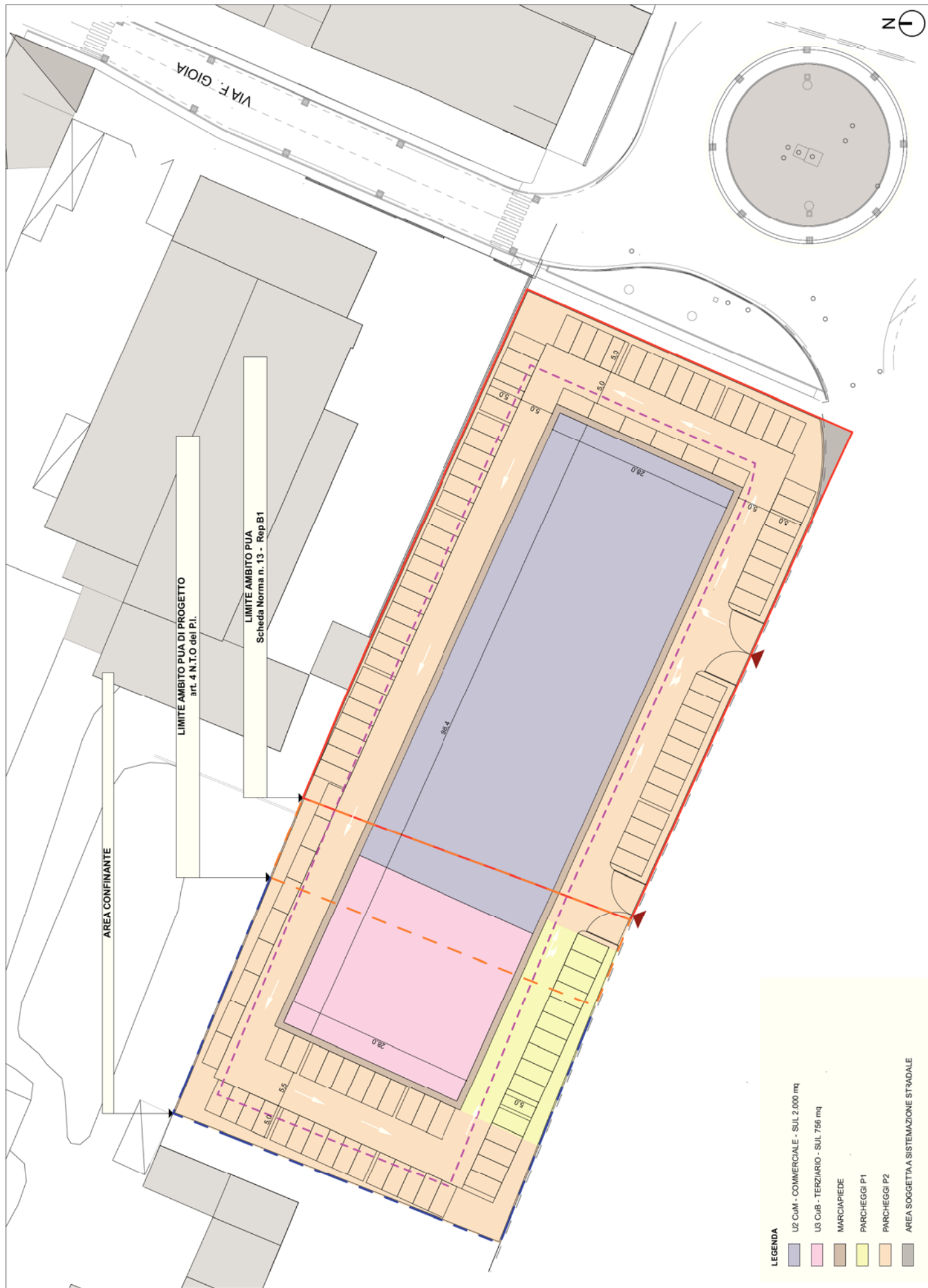


ESTRATTO AII.1 - INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DI DEGRADO DA RIQUALIFICARE





COMUNE DI VERONA  
Comune di Verona  
PROGETTO PRELIMINARE - AREA DA CEDERE O VINCOLARE - scala 1:500  
E  
PROCCO N. 0300694/2016 del 10/10/2016



COMUNE DI VERONA  
Comune di Verona  
SCHEMA SOVRAPPOSIZIONE VIABILITA' PROGRAMMATA, scala 1:2.500  
PROGETTO N.030654/2016 del 20/10/2016

