

**Da:** [REDACTED]  
**Data:** venerdì 13 maggio 2016 18:46  
**A:** <urbanistica@pec.comune.verona.it>  
**Allega:** c(1).i bianchi.pdf.p7m; Descrizione della proposta di variante al Piano degli Interventi\_(1).pdf.p7m; Doc (1). Identità ROSSI ANDREA.pdf.p7m; Lettera di presentazione(1).pdf.p7m; Procura Proprietà (1).pdf.p7m; Procure Soave(1).pdf.p7m; Soave\_CF\_CI\_Procura(1).pdf.p7m; Allegato 7\_Scenari progettuali Agg 02 del 29(1).04.16.pdf.p7m  
**Oggetto:** PROPOSTA DI RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA 208

MAIL 4 DI 4

Cordiali saluti  
Geom. Gianpiero Bianchi  
Arch. Andrea Rossi



8 FILE

# COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

**PROPOSTA DI RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA N. 208 DEL  
PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VERONA AI SENSI  
DELL'ART. 18-TER DELLA L.R. 11/2004 COSI' COME MODIFICATO  
DALLA L.R. 4/2015 FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA  
NUOVA MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE DI VENDITA AL  
DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTARI E NON**

***Descrizione sintetica dei contenuti della Proposta***

COMMITTENTE:  
DALLE ASTE LUIGI GAETANO

---

**Proposta di Variante di rimodulazione della Scheda Norma n. 208 del Piano degli Interventi del Comune di Verona ai sensi dell'art. 18-ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, così come modificato dalla Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015.**

L'iniziativa privata di cui all'oggetto rientra nel più ampio programma avviato dalla Società LIDL ITALIA SRL, finalizzato al rafforzamento della propria presenza ed alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare presente sull'intero territorio nazionale, mediante la previsione di interventi mirati e sistematici aventi l'obiettivo da un lato di **individuare nuove aree idonee ad ospitare nuovi punti vendita sia a livello urbanistico e morfo-tipologico sia a livello di rispondenza a logiche di natura più propriamente commerciale legate all'intercettazione ed allo sviluppo dei bacini di utenza**, e dall'altro di procedere mediante interventi che vanno dalla semplice manutenzione straordinaria sino ad interventi più complessi di ristrutturazione edilizia (comportanti talvolta operazioni di demolizione e ricostruzione) alla **modernizzazione del linguaggio architettonico delle strutture di vendita esistenti ed al tempo stesso, ad una redistribuzione/razionalizzazione dei locali interni in un'ottica più propriamente funzionale all'esercizio dell'attività, al fine di favorire, laddove le situazioni lo consentono, lo sviluppo del nuovo standard tipologico aziendale.**

La proposta progettuale deriva altresì da un insieme di esigenze commerciali della Società multinazionale, che ha determinato una politica tesa al **miglioramento ed all'implementazione dei servizi offerti in relazione alla costante crescita della clientela e alla sempre più diversificata domanda da parte di quest'ultima.**

Occorre poi sottolineare come l'iniziativa, in considerazione anche della situazione ancora precaria in cui versa il sistema economico e produttivo generale, si rivela quale **potenziale occasione di rivitalizzazione del tessuto produttivo della città e soprattutto quale opportunità dal punto di vista occupazionale per il contesto urbano locale.**

La proposta di rimodulazione della Scheda Norma del Piano degli Interventi vigente muove per l'appunto dalla volontà della Società LIDL ITALIA SRL di rafforzare la propria presenza all'interno del territorio comunale di Verona, andando a **prevedere l'insediamento di un nuovo punto vendita in una zona urbana che attualmente non risulta servita da tali attività.**

In particolare LIDL ITALIA è interessata a sviluppare un progetto finalizzato alla **realizzazione di una nuova struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari** appartenente, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera a) della Legge Regionale 15/2004, e confermato dalla nuova formulazione contenuta all'art. 18 della Legge Regionale 50/2012 ("Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" (che ha abrogato la Legge Regionale n. 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto), alla **categoria U2/1 - Esercizi di commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole, nell'area individuata nella Scheda Norma n. 208 del Piano degli Interventi** sita nella porzione nord-ovest della città di Verona.

L'area di interesse, è individuata nel Piano degli Interventi vigente quale ambito soggetto a trasformazione con destinazione d'uso residenziale (U1 - Usi abitativi), a seguito di accordo pubblico-privato sottoscritto tra Comune di Verona e la Società NICO.FER. SRL in qualità di Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, in data 20 novembre 2013 e registrato presso la Conservatoria di Verona in data 26 novembre 2013 (N. di Rep. 105.065 e N. di Racc. 21.621).

L'area, successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di cui sopra, è stata oggetto da parte dell'allora Soggetto Attuatore di due richieste di rimodulazione dei contenuti della Scheda Norma n. 208, finalizzate a consentire la destinazione d'uso commerciale (U2 - Usi commerciali) per la realizzazione di medie strutture con limite di superficie di vendita di 1.500 mq ed alla modifica (in aumento) della SUL prevista.

L'attuazione dell'iniziativa all'interno dell'area individuata (località Ca' di Cozzi), è subordinata all'approvazione di una **variante puntuale al Piano degli Interventi vigente, ai sensi dell'art. 18-ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, così come modificato dalla Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015**, il quale prevede la possibilità di apportare varianti al Piano degli Interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali. La variante è finalizzata alla modifica di alcune delle indicazioni previste dalla Scheda Norma n. 208. In particolare, alla luce dei contenuti della proposta di intervento, si avanzano le seguenti richieste:

1. **modifica dell'attuale destinazione d'uso principale dell'area da U1 - Usi abitativi a U2 - Usi commerciali** prevista dall'Accordo pubblico-privato sottoscritto tra le parti in data 20 novembre 2013 (consentendo la collocazione di strutture commerciali di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari medio-piccole, ovvero con superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq);
2. **modifica della collocazione all'interno dell'Ambito, dell'area di concentrazione volumetrica** (attualmente identificata nella porzione sud-est) e dell'area destinata a riforestazione con vincolo di inedificabilità; si chiede, proprio allo scopo di consentire lo sviluppo dello standard tipologico dell'azienda, di invertire le attuali previsioni delle due porzioni di area interne al comparto, conferendo edificabilità all'area a nord-ovest e contestualmente destinare a verde di mitigazione (riforestazione) l'area a sud-est.
3. **modifica del perimetro dall'Ambito con stralcio della porzione di area sita a sud-est della nuova infrastruttura viaria prevista dalla Scheda Norma (che ospita un fabbricato rurale) e incremento dell'area di concentrazione volumetrica**, traslata con la presente proposta a nord-ovest; tale richiesta è funzionale alla contestuale proposta di riduzione delle dimensioni geometriche dell'infrastruttura pubblica in prevista dalla Scheda Norma vigente (rotatoria e Variante 305 traforo delle Torricelle con accesso da Via San Rocco);
4. **modifica della capacità edificatoria massima consentita per l'Ambito**, attraverso l'attribuzione di una Superficie Utile Lorda massima di 2.498 mq;

Con riferimento alla proposta di variante di cui in oggetto, il Soggetto Attuatore comunica fin d'ora la propria disponibilità a realizzare l'opera pubblica consistente nella rotatoria prevista dalla pianificazione

comunale in corrispondenza del nodo stradale costituito dall'incrocio fra la SS 12, Via Ca' di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro.

A migliore comprensione della proposta di intervento si allegano a corredo della presente sintetica descrizione, gli estratti del PAT e del PI vigente, la Scheda Norma n. 208 vigente ed in variante, la Planimetria generale, la Pianta ed i prospetti del fabbricato commerciale e la Simulazione degli scenari della proposta progettuale in oggetto.

Codogno, 29 aprile 2016

I Tecnici



Spett.le Comune di Verona  
Piazza Bra,1 - 37121 Verona

Alla c.a Sindaco Comune di Verona  
Dott. Tosi Flavio

Alla c.a Ass. Pianificazione urbanistica  
Dott. Gian Arnaldo Caleffi

Alla c.a. Dirigente del Settore  
Pianificazione territoriale  
Arch. Grison Mauro

**Oggetto: Proposta di Variante al Piano degli Interventi relativa all'Ambito di cui alla Scheda Norma n. 208 sito in Comune di Verona località Ca' di Cozzi.**

Il sottoscritto Geom. BIANCHI GIANPIERO C.f. BNCGPR67R07C816Y nato [redacted] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. [redacted], con Studio professionale in [redacted] e l'Arch. ROSSI ANDREA C.f. RSSNDR79P05C816Y [redacted] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n. [redacted] con Studio Professionale in [redacted] in forza della procura conferita dal Sig. SOAVE MATTIA in qualità di Procuratore Speciale della Società LIDL ITALIA Srl, Soggetto Attuatore dell'iniziativa, trasmettono proposta di variante al Piano degli Interventi vigente ai sensi dell'art. 18-ter della L.R. 11/2004 così come modificato dalla L.R. 4/2015 (*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita*), corredata dalla relativa documentazione.

In attesa di un cortese riscontro, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Codogno, 22 marzo 2016

Il tecnici

Bianchi Geom. Gianpiero



Rossi Arch. Andrea



