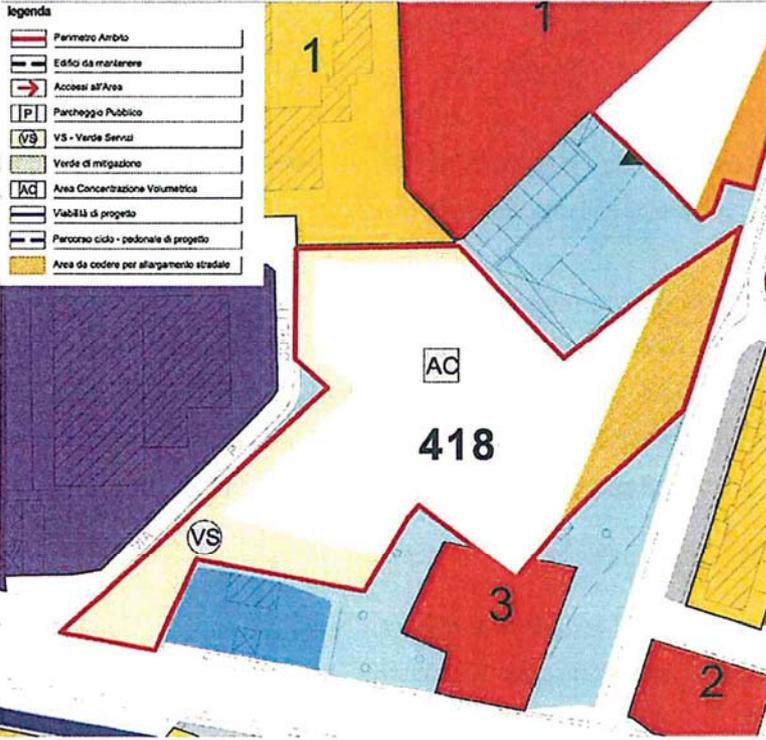


Verona, ottobre '16

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Per rinnovo richiesta assegnazione SUL ad uso U2-UT2 alla luce dell'avvenuta approvazione dei CRITERI – approccio sequenziale - per l'individuazione AREE COMMERCIALI ai sensi art. 18/c1 e 21/c1 della LR 50/2012.

Nell' ambito della Variante di rimodulazione del Piano degli Interventi, facendo seguito alla domanda presentata in data [redacted] 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), 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), ai fini dell'attuabilità della scheda che vede imminente la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione.

SCHEMA PROGETTUALE		CARATURE URBANISTICHE																							
legenda 		<table border="1"> <tr> <td>ST*</td> <td>9.297 mq</td> </tr> <tr> <td>Classe Perequativa</td> <td>n°6</td> </tr> <tr> <td>U1 - Abitativi</td> <td>3.700 mq</td> </tr> <tr> <td>U2 - Commerciali</td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>U3 - Terziari</td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>U4 - Turistici, ricettivi congressuali</td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>U5 - Produttivi e manifatturieri</td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>U - altro (specificare dest. uso proposta)</td> <td>0 mq</td> </tr> <tr> <td>SUL TOTALE ATTRIBUITA</td> <td>3.700 mq</td> </tr> <tr> <td>N. Piani Fuori Terra</td> <td>max n.4</td> </tr> <tr> <td>VS</td> <td>min. 50%</td> </tr> </table> <p>* Il valore della Superficie Terrenale è intesa al netto delle superfici di proprietà del Comune di Verona.</p>		ST*	9.297 mq	Classe Perequativa	n°6	U1 - Abitativi	3.700 mq	U2 - Commerciali	0 mq	U3 - Terziari	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	3.700 mq	N. Piani Fuori Terra	max n.4	VS	min. 50%
ST*	9.297 mq																								
Classe Perequativa	n°6																								
U1 - Abitativi	3.700 mq																								
U2 - Commerciali	0 mq																								
U3 - Terziari	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	3.700 mq																								
N. Piani Fuori Terra	max n.4																								
VS	min. 50%																								
		MODALITA' DI ATTUAZIONE Comparto Urbanistico convenzionato PUA X																							
		DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PRESCRIZIONI: <ol style="list-style-type: none"> L'edificato va concentrato a nord dell'ambito Il progetto dovrà prevedere il completamento della strada lungo il confine est dell'ambito, con eventuale cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della sezione stradale da definire in coerenza con la scheda n.418 La VS va concentrata a sud in prossimità di Corso Milano 																							
PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23 / 12 / 2011		ATO 3 REPERTORIO 418 SCHEDA NORMA																							

Scheda Norma 418

La richiesta di assegnazione viene rinnovata 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 [redacted]

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.

La procedura di variante introdotta con l'art. 18 ter della LR 11/2004 **non interessa ora la SN 418**, poiché nell'ambito della rimodulazione del PI è ad oggi in corso la verifica della disponibilità di SUL commerciale all'interno della ATO di pertinenza (ATO 3), 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.

In ogni caso, 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.

La richiesta del Soggetto Attuatore è in questa fase di rimodulazione del PI di far convogliare la disponibilità di SUL Commerciale dell' ATO 3 nella SN 418, assegnando ad essa l'uso U2/UT2 nell'ambito della rimodulazione del PI; 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.

In tal caso il Soggetto Attuatore è disposto ad accettare la misura disponibile di SUL Commerciale anche se notevolmente ridotta rispetto alla domanda inizialmente espressa attraverso l'istanza presentata in data 01/06/2016 prot. n. 165684 ed è pronto a discutere con l'Amministrazione in merito alla quota di SUL di U1 da pianificare ed attuare, anche nella sua totalità (U1 = 3.700 mq).

Il soggetto attuatore:

ELZE Immobiliare
Edilzambo sas



