

AL COMUNE DI VERONA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

OGGETTO: Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

La sottoscritta Ceriani Sandra, [REDACTED]
[REDACTED] CF: CRNSDR44M52E911V; in qualità di legale rappresentante della ditta VALLESE S.R.L. con sede in [REDACTED] C.F./P. IVA n. 00790570238 [REDACTED] proprietaria dell'immobile ubicato in Verona, via Flavio Gioia n.12 e catastalmente censito al Foglio 361, mappale 102 sub. 2,3,4, fa presente quanto segue:

- L'immobile oggetto di proposta di accordo di pianificazione in Variante al P.I., è un fabbricato ad uso produttivo, attualmente in parte non utilizzato, la cui costruzione è iniziata anteriormente al 01/09/1967; sono state eseguite ulteriori opere di ampliamento autorizzate con i seguenti provvedimenti: C.E. n. SK. 5820/81 e successive varianti SK 8664/83 e SK 1291/84 a cui è seguito il rilascio di agibilità p.g. n. 2131/85 - 453/III; successivamente sono state eseguiti diversi interventi soggetti a DIA (opere interne) con relative agibilità, che essendo numerose non vengono riportate, ma in caso di vostra richiesta e di prosieguo della proposta di accordo potranno essere prodotte;
- Tale immobile si inserisce in un contesto produttivo della Zai storica definita dal P.A.T. *"Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud-art. 54 "*, trattasi di area produttiva consolidata per la quale si individua il P.I. come strumento di riqualificazione.

Il P.I. vigente definisce tale area *"Tessuto produttivo della ZAI storica, Ambito I e II, art. 113"*: trattasi di un tessuto produttivo esistente (ZAI storica) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti della città produttiva.

Il primo ambito di riqualificazione comprendono i tessuti della ZAI storica posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave che presentano fenomeni di dismissione o sottoutilizzo e per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensino le carenze dei quartieri limitrofi.

Mentre il secondo ambito di riqualificazione comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli, un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar.

In tali ambiti non sono ammessi i seguenti usi: U2/1 "esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole"; U2/2 "Strutture di vendita medio-grandi", U2/4



Comune di Verona

Pianificazione Territorio
Autorizzazioni Paesaggistiche

“Esercizi commerciali Floro vivaistici”; U3/1 “Pubblici esercizi”, U3/2 “Terziario diffuso”, U3/4 “banche, sportelli bancari e uffici”; U3/5 “Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale”; U3/6 “complessi direzionali”; U4/tutti “usi turistici”; U6/tutti “usi agricoli e agrituristici”. E’ ammesso l’uso U1/1 “abitazioni residenziali” in un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.

In tali aree sono ammessi interventi di l’ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti; la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione; la realizzazione di autorimesse private pertinenziali, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purché la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell’edificio principale e l’altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili.

- L’immobile oggetto di proposta di trasformazione si affaccia su via Flavio Gioia, per la cui via il P.I. individua un itinerario della cintura dei forti Artt. 57,91,92; in quanto a circa un km dista il Forte Azzano, forte austriaco costruito tra il 1860-1861, nato per presidiare le campagne tra Dossobuono e Ca’ di David.
 - L’immobile in oggetto, oltre che affacciarsi su via Flavio Gioia, prende anche accesso da via Tolomeo; è ben raggiungibile sia dalla tangenziale sud, che dista a circa 1,5 Km; sia dall’autostrada A4 il cui casello dista a mezzo km circa; inoltre si trova a pochi metri da Viale delle Nazioni, pertanto si trova in un punto strategico della città.
 - Attualmente l’immobile ha una destinazione d’uso a laboratorio con annessi depositi, uffici e spacci per una superficie complessiva di 4.886 mq, (esclusa la palazzina ad uso uffici), e fino a qualche anno fa era utilizzato dalla ditta “Coca-cola”; ora è per la gran parte dismesso se non per il subalterno 5 dove vi è un’officina automobilistica.
 - Con la presente si chiede che nella redazione della Variante al P.I., possa essere considerata la trasformazione di gran parte del fabbricato in uso commerciale; tale richiesta nasce dal fatto che da diversi anni si hanno richieste da parte di aziende per poter avere in locazione l’immobile al fine di farne un’attività commerciale.
 - La proposta è quella di trasformare circa 3.391 mq della superficie dell’immobile a commerciale, si tratta di quella parte prospettante Via Flavio Gioia, mentre i rimanenti 1.495 mq (circa) potrebbero rimanere ad uso magazzino e/o laboratorio. Tale considerazione deriva dal fatto che la maggior parte delle aziende interessate a tale immobile per farne un uso commerciale sono concessionarie, rivenditori di mobili per la casa, che pertanto necessitano di avere sia una zona espositiva per la vendita, sia di una zona per il deposito dei prodotti; si precisa che si hanno anche richieste da parte di ristoratori. Si ritiene altresì, che l’area si presti per questo tipo di attività sia per la zona in cui ci troviamo (ex industriale/produttiva), sia perché l’immobile è facilmente raggiungibile, sia per la tipologia di fabbricato in quanto il fronte dell’immobile prospiciente via Flavio Gioia è caratterizzato da ampie vetrate, ma soprattutto in considerazione del fatto che il P.I. individua via Flavio Gioia come un percorso itinerante culturale della cintura dei forti, pertanto un uso commerciale della zona potrebbe rafforzare il turismo nonché incrementare le opportunità di lavoro/economiche.
- Altresì non essendovi da anni una richiesta di utilizzo produttivo, gran parte dei fabbricati



**Comune
di Verona**

Pianificazione Territorio
Autorizzazioni Paesaggistiche

in tale zona sono destinati al degrado, pertanto riutilizzare tali strutture per attività commerciali tipo concessionarie, negozi di vendita per l'arredamento per la casa, illuminazione ect...e/o ristorazione e bar potrebbero valorizzare l'area. Si precisa che non è intenzione realizzare un unico centro commerciale, ma la proposta si dirige sulla formazione di più punti vendita (come evidenziato nell'elaborato grafico), creando così più possibilità di crescita oltre che avere più servizi a disposizione per il cittadino.

- Nella proposta non è stata fatta una valutazione economica per la trasformazione dell'area da produttiva a commerciale in quanto si attende una risposta dall'amministrazione comunale e dai tecnici preposti.

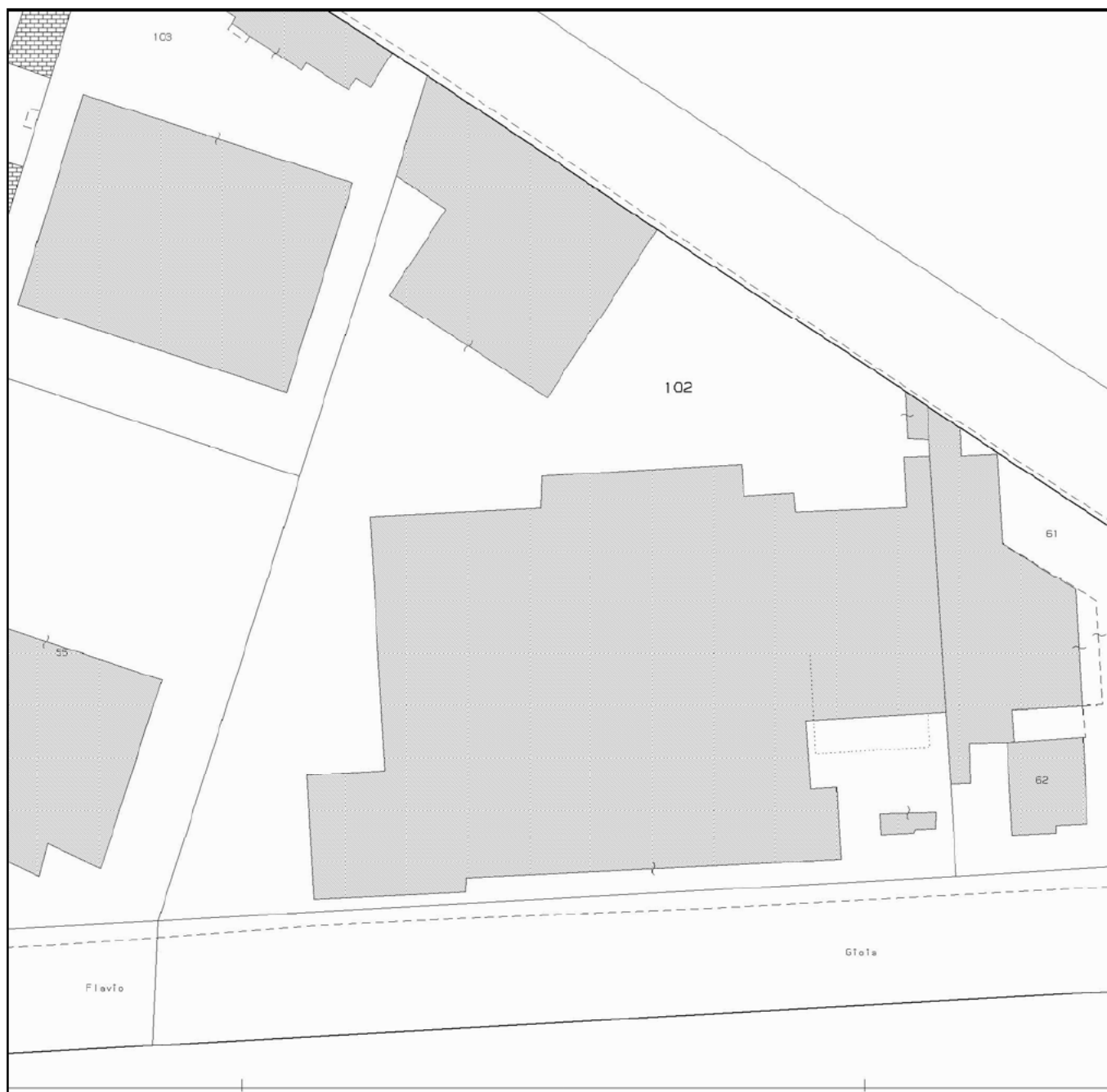
Certi che la nostra intenzione possa essere oggetto di considerazione, nel dare disponibilità ad un confronto secondo le vostre finalità, in attesa di vostro riscontro si porgono distinti saluti.

Verona, il 08/06/2016

La proprietà

VALLESE srl

[Redacted signature area]



BRANO MAPPALE - SCALA 1:1000



Comune di Verona
Sez. Verona/B
Foglio 361 Mappale n. 102

VALLESE srl

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Lanzarotto Marco		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Verona		N. 2727	
	Comune di Verona		Sezione: Foglio: 361		Particella: 59		12/02/2007 del	
	Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale a.		del		Scala 1 : 500	



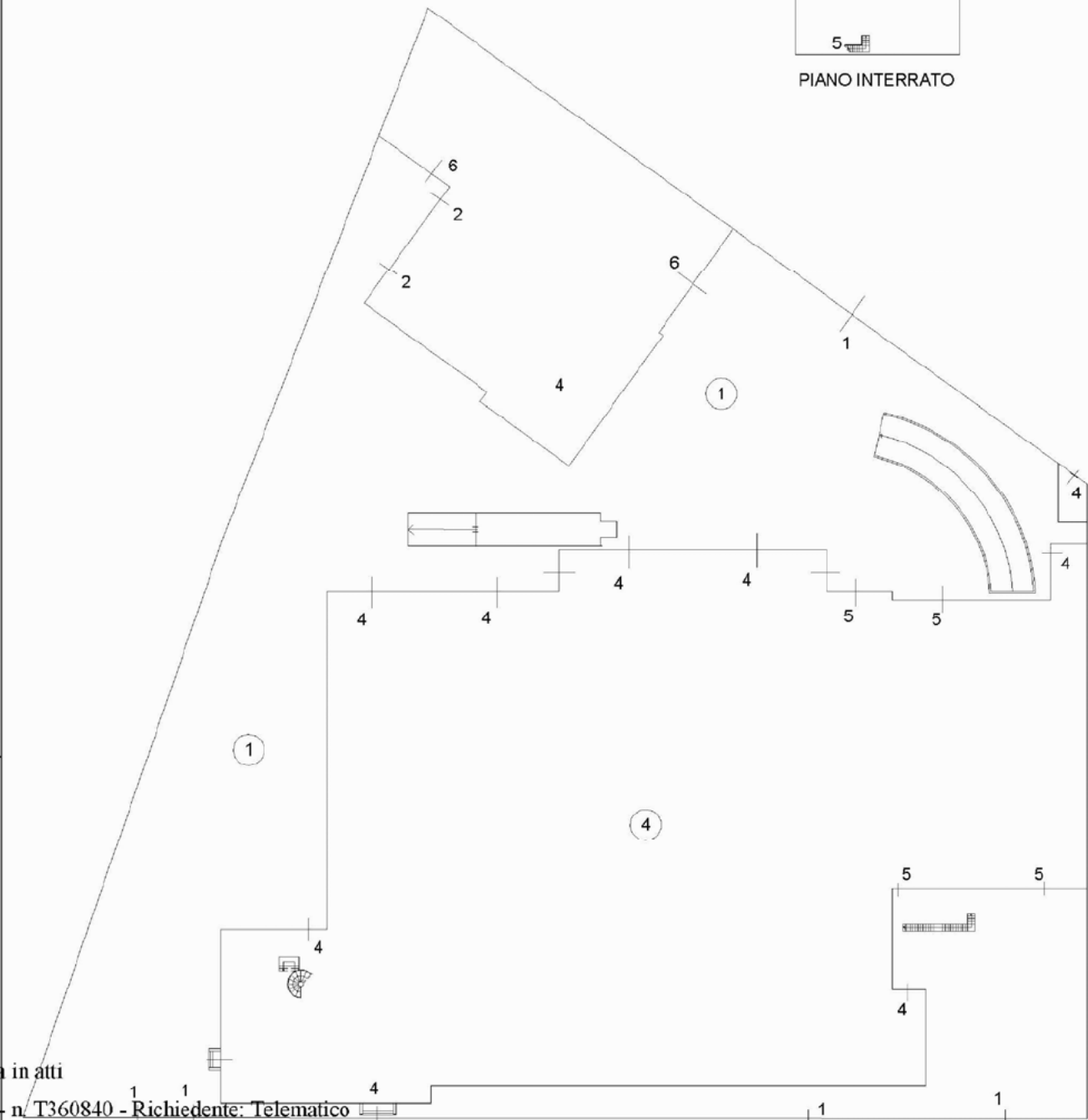
PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



VALIESE srl

Nord

Ufficio provinciale di Verona
CATASTO FABBRICATI

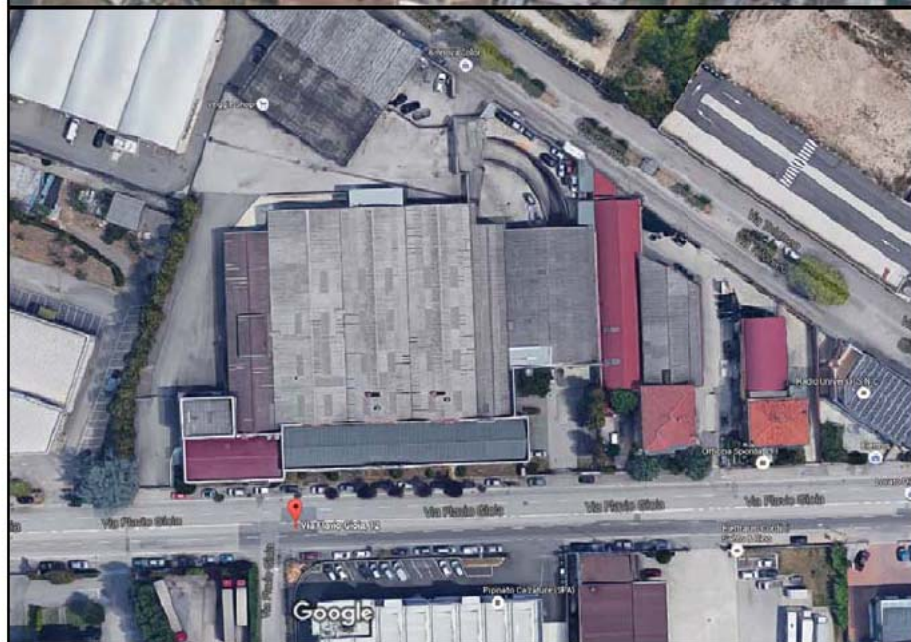
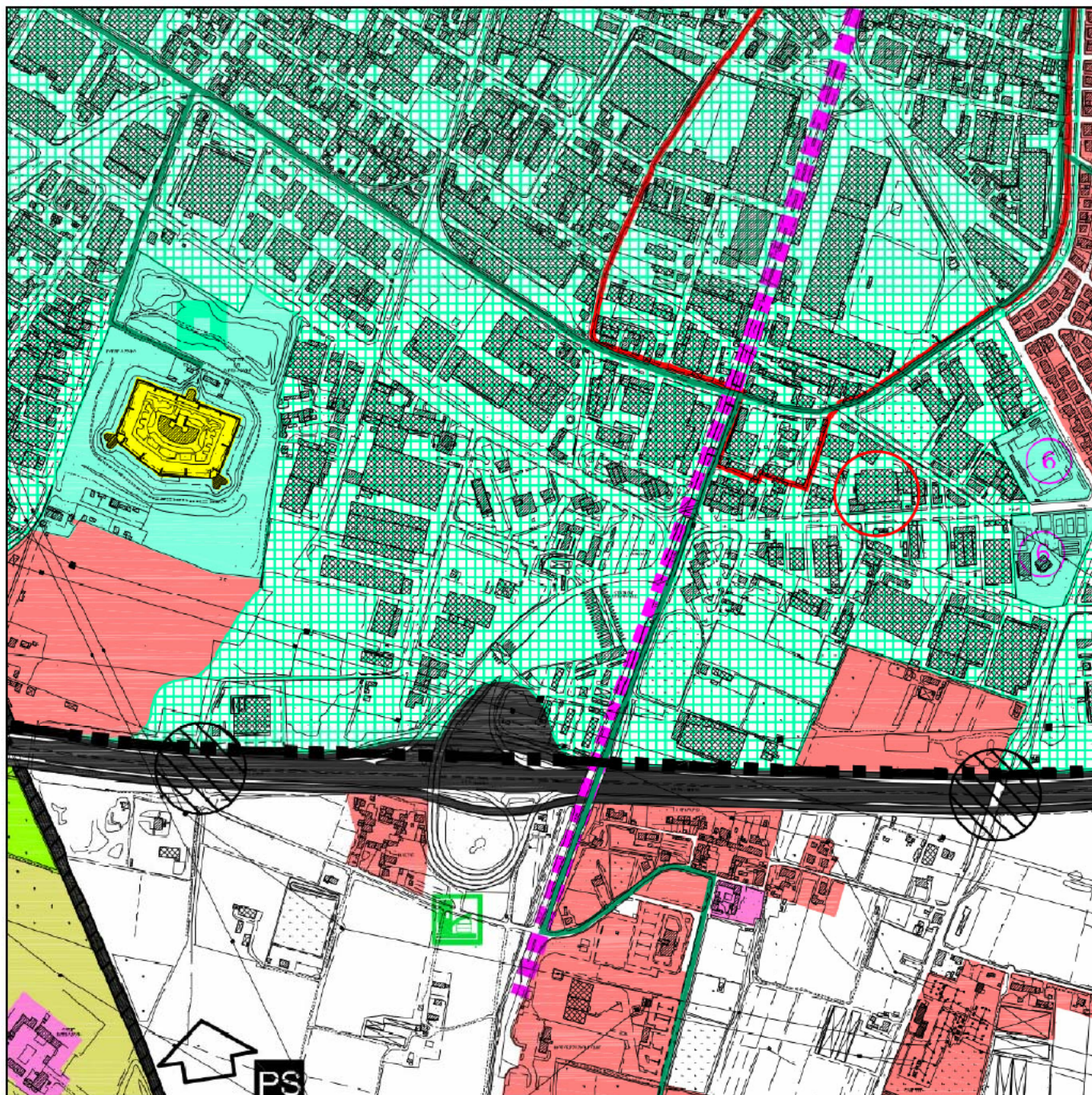


FOTO AEREE

VALIESE srl
[REDACTED]

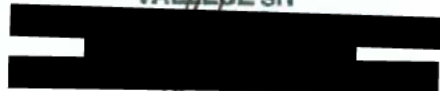


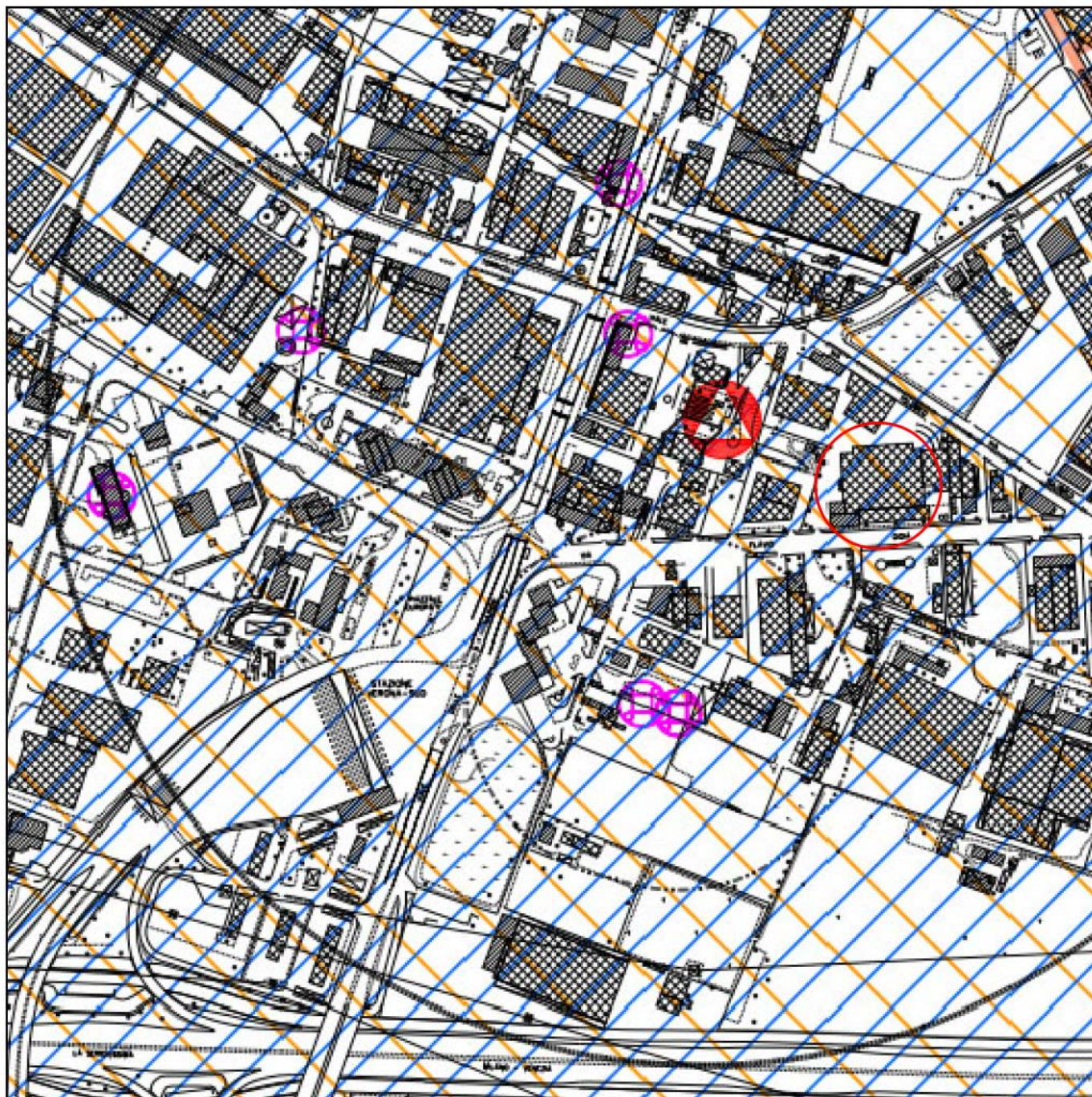
STRALCIO P.A.T. TAV. 4 3P "CARTA DELLE TRASFORMABILITA' "
- SCALA 1:5000 -



Art. 54 - Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud

VALIESE srl

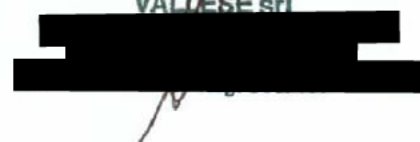


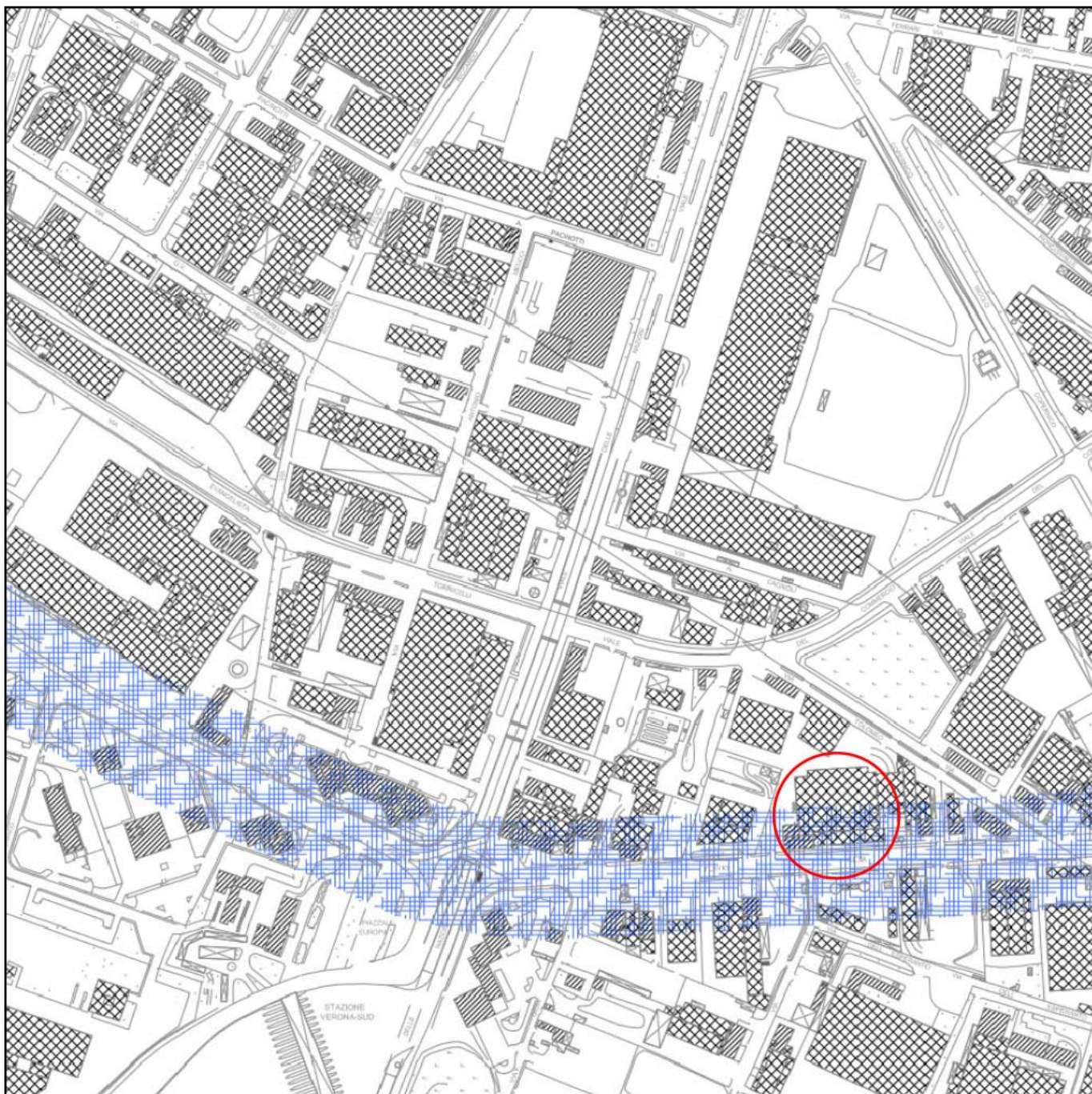


STRALCIO P.I. TAV. 1 03 "CARTA DEI VINCOLI"
- SCALA 1:5000 -

-  Art. 39 - Invarianti di natura Idrogeologica ed Idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi
-  Art. 46 - Impianti a Rischio Incidente Rilevante
-  Art. 43 - Tutela della vulnerabilità Intrinseca degli acquiferi:
Unità A: Vulnerabilità Intrinseca alta

VALLESE srl





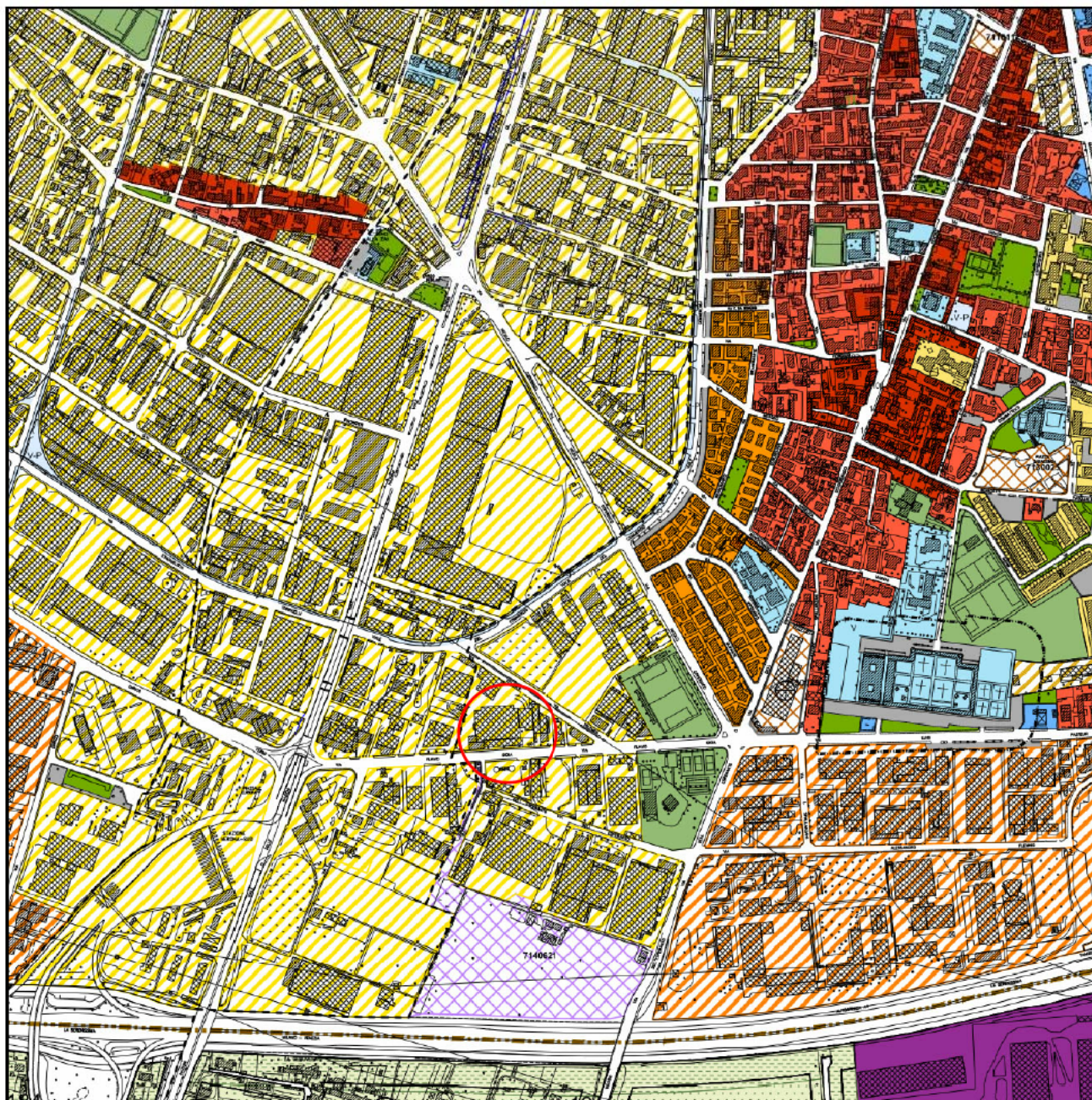
STRALCIO P.I. TAV. 2 13 "TUTELA DEL PAESAGGIO"
- SCALA 1:5000 -



ITINERARIO DELLA CINTURA DEI FORTI Artt. 57,91,92

VALLESE srl





STRALCIO P.I. TAV. 4 0 14 "ZONIZZAZIONE"
- SCALA 1:10000 -



TESSUTO PRODUTTIVO DELLA ZAI STORICA: Ambito I e II Art. 113



TESSUTO PRODUTTIVO DELLA ZAI STORICA: Ambito III Art. 113

VALIESE srl



PLANIMETRIA SCALA 1:1000
CON INDICAZIONE PUNTI DI
RIPRESA FOTOGRAFICA

VALLESE srl

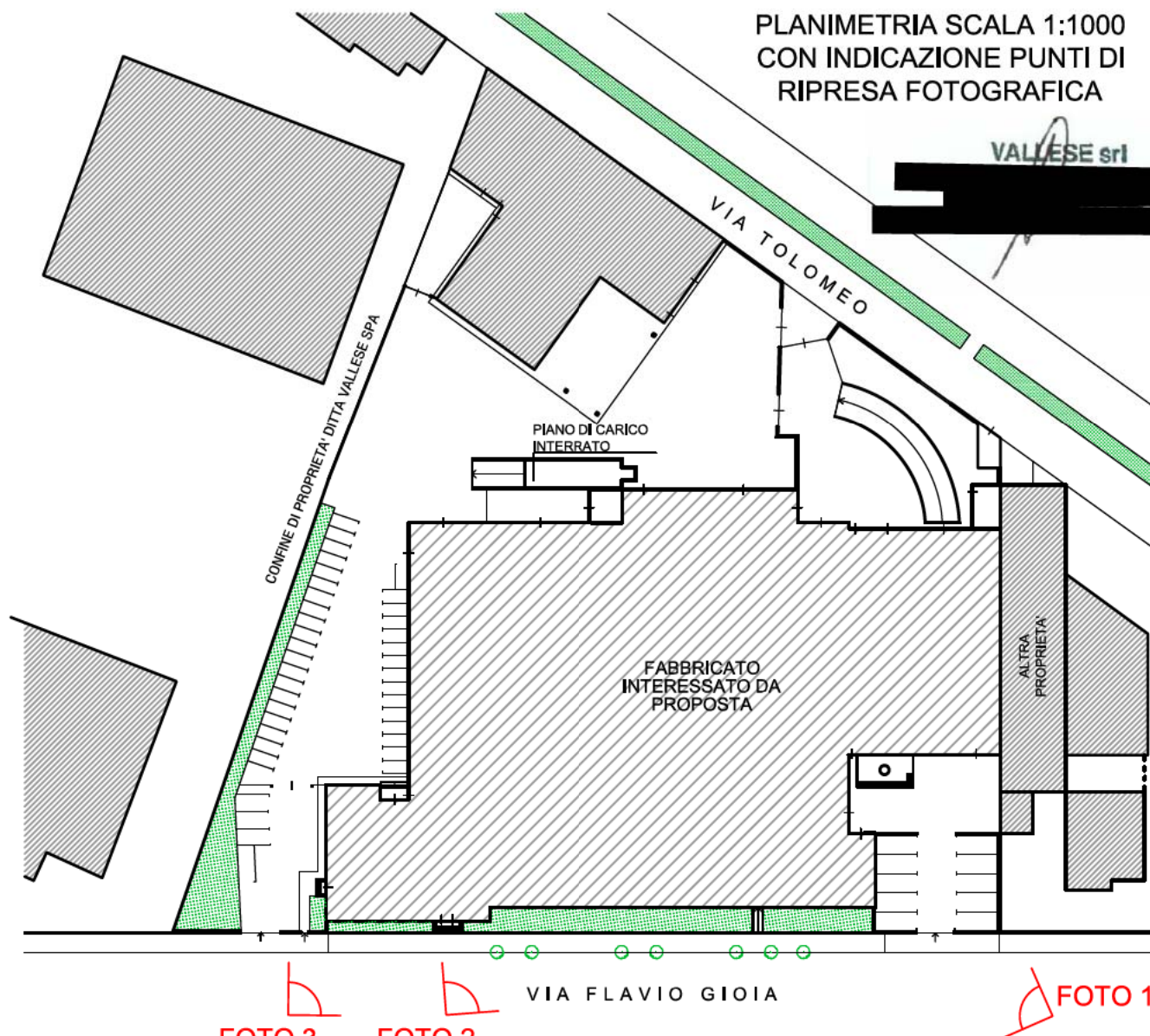


FOTO 1

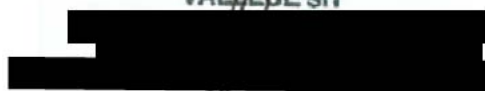


FOTO 2

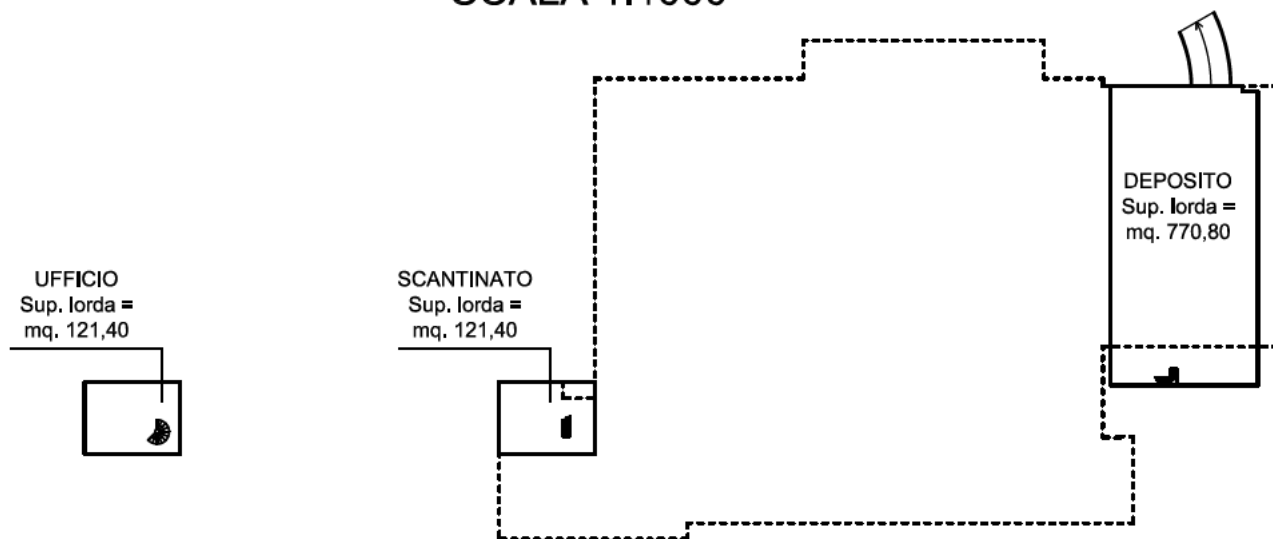


FOTO 3

VALLESE srl

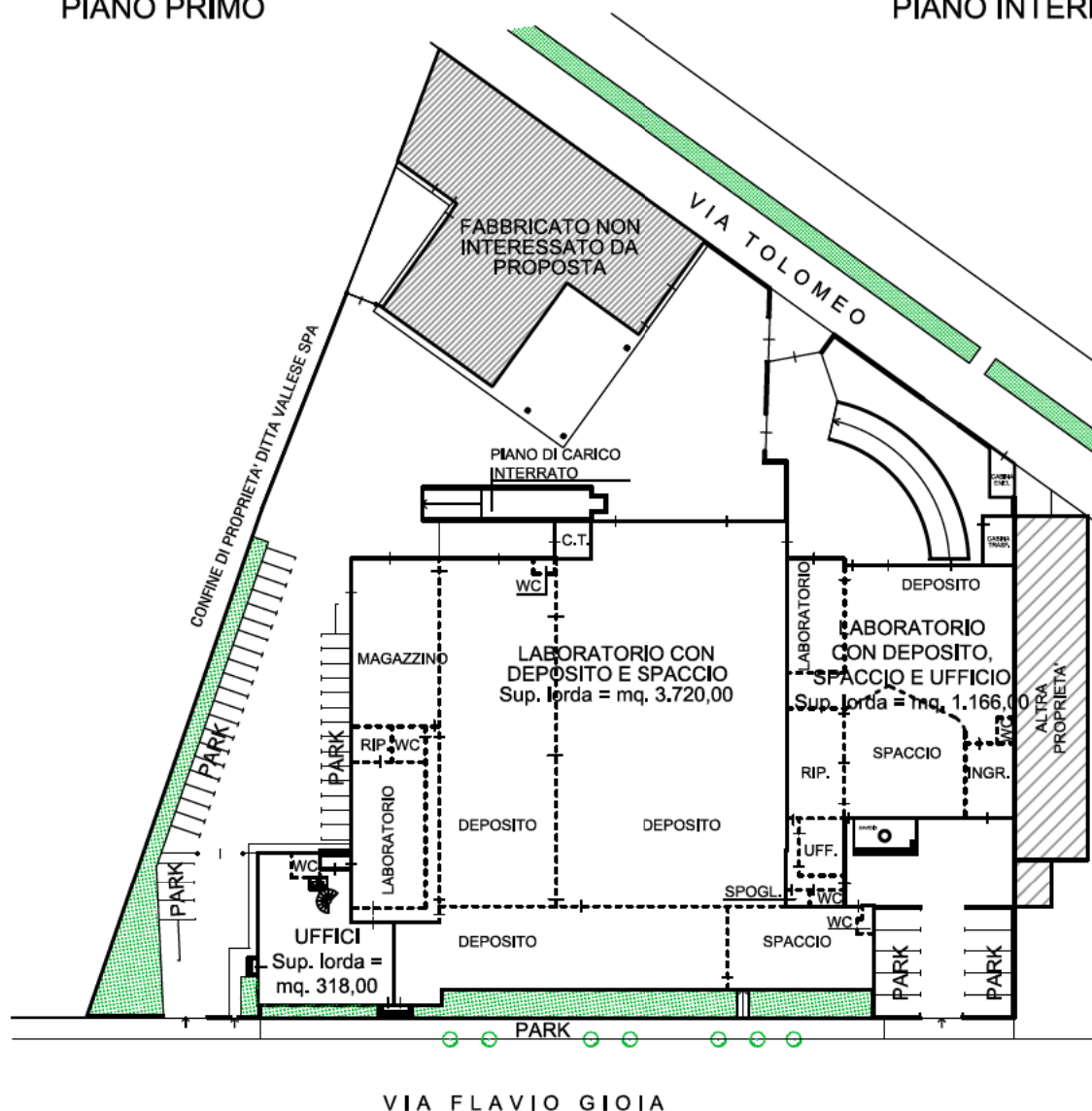


SITUAZIONE ATTUALE - SCALA 1:1000 -



PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO

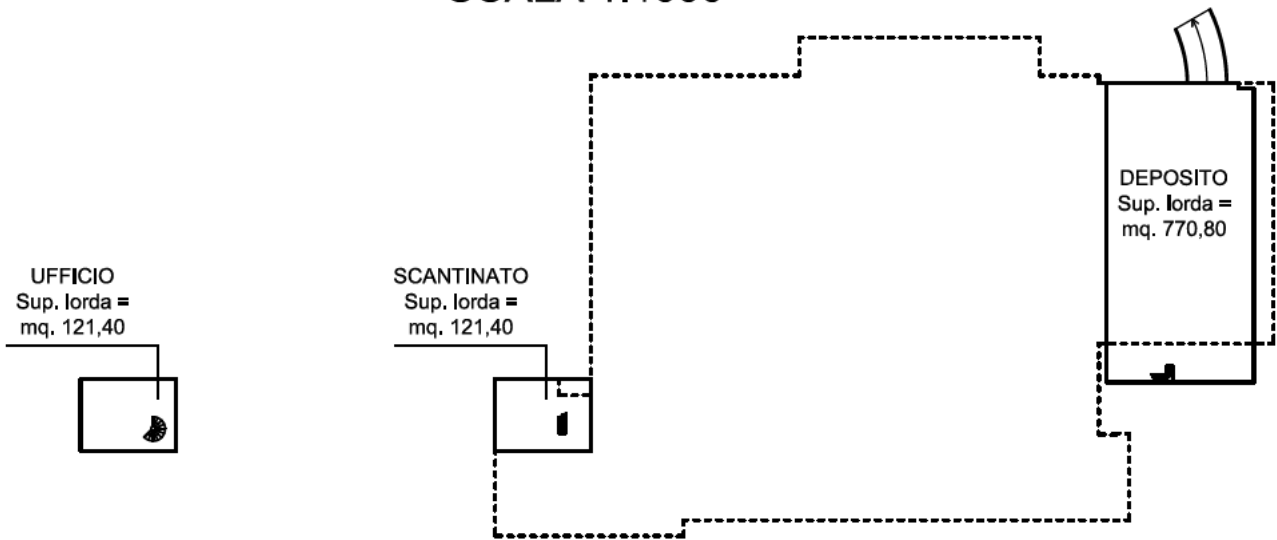


PIANO TERRA



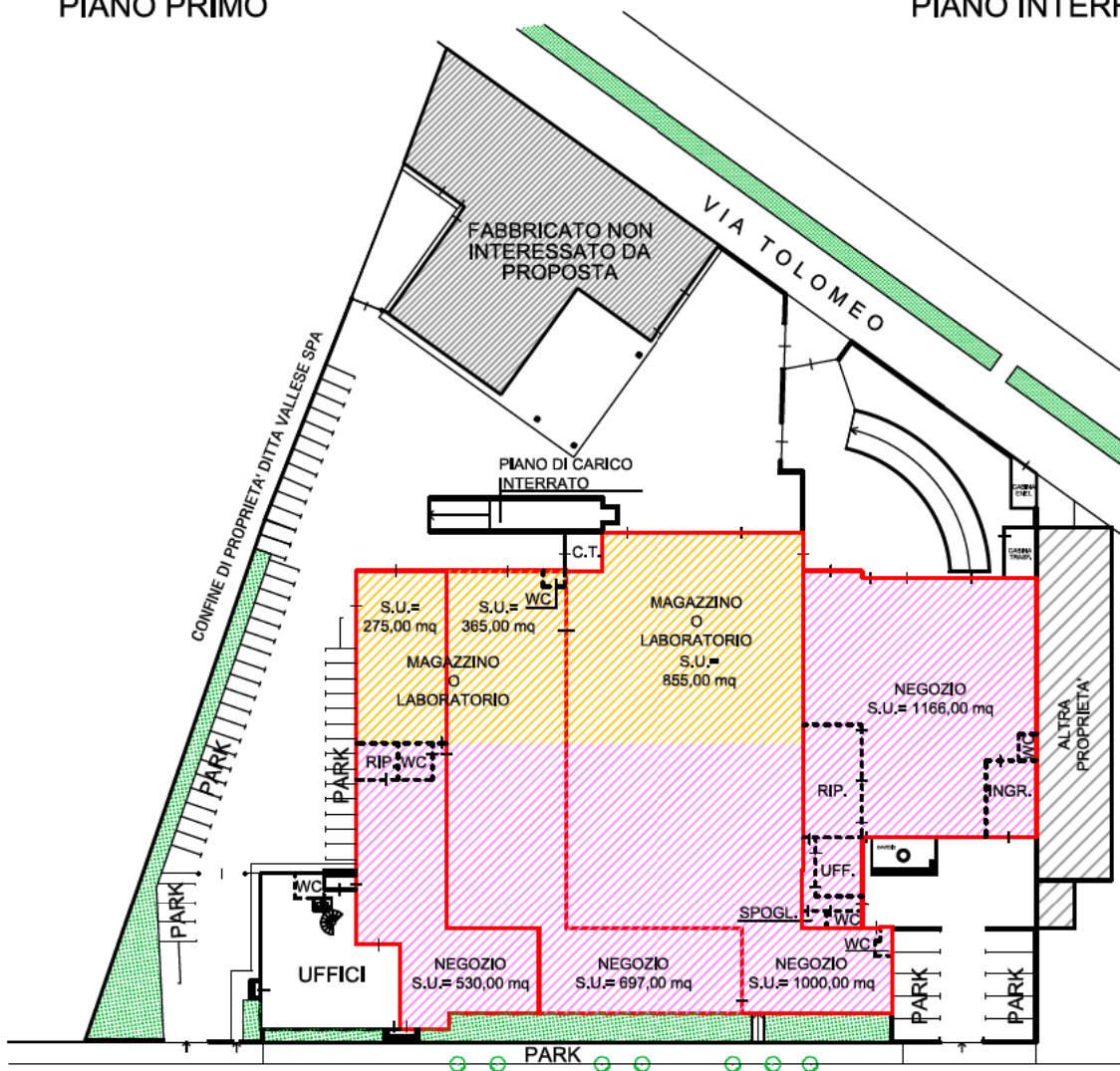
VALLESE srl

PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE - SCALA 1:1000 -



PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO



VIA FLAVIO GIOIA

PIANO TERRA

-  3.391,00 mq AD USO COMMERCIALE
-  1.495,00 mq AD USO MAGAZZINO O LABORATORIO CON POSSIBILITA' DI VALUTAZIONE DI TRASFORMAZIONE ANCHE PER QUEST'AREA IN COMMERCIALE
-  POSSIBILE SUDDIVISIONE DELLE UNITA' COMMERCIALI



VALLESE srl

