

Mitt:
Percento s.p.a.



Comune di Verona
Direzione Pianificazione Territorio
Autorizzazioni Paesaggistiche

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 Mastepian della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Con riferimento all'oggetto, si trasmette proposta relativa all'ambito sito in località Bassona, Strada Bresciana n° 74 – VR, identificato al C.F. del Comune di Verona, Fg. 195 m.n. 376 sub 2-3-4-5-6-7

Si precisa che la proposta non costituisce in alcun modo acquiescenza agli atti e provvedimenti precedentemente emessi dal Comune di Verona in relazione all'area di cui trattasi, né può essere in alcun modo interpretata quale rinuncia alla vigente scheda norma e/o comunque alle impugnazioni giurisdizionali o iniziative precedentemente assunte dalla società Percento s.p.a.

VERONA, 14/06/2016

Il Richiedente

Percento spa Il Presidente CDA

Furlani Marcello

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Furlani Marcello'.



PROCURA SPECIALE alla firma e all'invio di pratiche digitali

IL/I SOTTOSCRITTO/I

Codice Fiscale

F	R	L	H	C	L	3	8	R	1	0	I	5	9	4	W
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cognome

F	O	R	L	A	N	I
---	---	---	---	---	---	---

 Nome

M	A	R	C	E	L	L	I	N	O
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nato a

[REDACTED]									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[REDACTED]

 il

[REDACTED]

residente a

[REDACTED]									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[REDACTED]

 CAP

[REDACTED]

in Via

[REDACTED]									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Civ.

[REDACTED]

 Tel.

[REDACTED]

E-mail/pec

[REDACTED]	@	[REDACTED]
------------	---	------------

in qualità di

P	R	E	S	I	D	E	N	T	E		C	D	A
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---

Codice Fiscale

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Cognome

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

 Nome

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

nato a

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[]

 il

[]

residente a

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[]

 CAP

[]

in Via

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Civ.

[]

 Tel.

[]

E-mail/pec

[]	@	[]
-----	---	-----

in qualità di

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Codice Fiscale

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Cognome

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

 Nome

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

nato a

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[]

 il

[]

residente a

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Prov.

[]

 CAP

[]

in Via

[]									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Civ.

[]

 Tel.

[]

E-mail/pec

[]	@	[]
-----	---	-----

in qualità di

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

nella sua/loro veste di: LEGALE RAPPRESENTANTE

della: Società Ente Persona Giuridica studio professionale impresa esecutrice, di seguito indicata:

Partita IVA

0	3	0	5	2	9	9	0	2	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Codice Fiscale

[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



Comune
di Verona

ragione sociale PERCENTO SPA
 con Sede Legale a VERONA Prov. VR CAP 37139
 in Via [REDACTED]
 Tel. [REDACTED] cell. [REDACTED]
 mail/ PEC [REDACTED] @ [REDACTED]

Con riferimento all'esercizio dell'attività di:

VARIANTE D.I

sita in Via/Piazza STRADA BRESCIANA n. 74
 o Località BASSONA

CONFERISCE/CONFERISCONO PROCURA SPECIALE A

Codice Fiscale FLNSVN48M21L781C
 Cognome FILINI Nome SILVANO
 nato a [REDACTED] Prov. [REDACTED]
 residente a [REDACTED]
 in Via [REDACTED]
 in qualità di PRESENTATORE
 casella Pec [REDACTED]
 Tel. [REDACTED] Cell. [REDACTED]
 iscritto all' ORDINE del/degli AGRONOMI
 della Provincia di VERONA al n. 157

- **alla sottoscrizione digitale e presentazione telematica** della pratica di:
PROPOSTA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
- **all'invio telematico** di tutta la documentazione necessaria alla presentazione telematica, e di tutti gli allegati integrativi ed assolvimento degli adempimenti amministrativi previsti o richiesti;
- **alla conservazione in originale**, presso la sede del proprio studio/ufficio, di tutta la documentazione debitamente sottoscritta dagli aventi diritto, in nome e per conto di tutti i soggetti firmatari;

- **a compiere qualsiasi atto di amministrazione e di disposizione** relativamente all'attività sopra descritta;
- **a rappresentarmi/ci** nella presentazione, integrazione e conclusione della pratica con ogni facoltà connessa;

inoltre, ai fini di cui sopra:

- **elegge/eleggono domicilio speciale** per tutti gli atti e comunicazioni inerenti il procedimento, tra cui anche la consegna o notifica della ricevuta di presentazione e di tutti gli atti interlocutori e provvedimenti, **presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del procuratore sopra indicato, che è il soggetto che provvederà alla trasmissione telematica** ed a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

Dichiara/dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000:

- che le dichiarazioni contenute nella pratica sopra descritta sono così rese al procuratore speciale;
- di aver preso visione dei documenti informatici allegati alla pratica e di essere a conoscenza che nel caso in cui la pratica presentata **non sia completa** di tutti gli elementi obbligatori, **è irricevibile**.
- di essere informato/i, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 e D.Lgs. 33/2013, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

In caso di revoca del presente incarico di procuratore, si impegna/impegnano a darne comunicazione scritta indirizzata al Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile.

Verona, li

Dr. SILVANO FILINI



Firma autografa



N.B. Ai sensi del D.P.R. 445/00 si allega **copia** fotostatica **scansionata dei documenti d'identità** di tutti i sottoscrittori con firma olografa della procura.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ DEL PROCURATORE
ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto procuratore, che sottoscrive con firma digitale il presente documento, consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 ed all'art. 19 comma 6 della L. 241/90,

DICHIARA

- ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. u), del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa al presente documento;
- che tutte le dichiarazioni contenute nella pratica sono così ricevute dai dichiaranti e che i documenti informatici allegati alla pratica sono conformi e corrispondono a quanto consegnatogli dai soggetti obbligati/legittimati per l'espletamento e gli adempimenti della pratica specificata nella procura;
- che gli originali cartacei o digitali della documentazione trasmessa sono e resteranno disponibili presso

il proprio studio/sede/ufficio sito in

Prov. CAP via

Civ. al fine di essere esibiti, su richiesta.

FIRMA DIGITALE DEL PROCURATORE

Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 nato il [REDACTED]
 (atto n. [REDACTED]
 a [REDACTED]
 Cittadinanza [REDACTED]
 Residenza [REDACTED]
 Via [REDACTED]
 Stato civ. [REDACTED]
 Professione [REDACTED]

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI

Statura [REDACTED]
 Capelli [REDACTED]
 Occhi [REDACTED]
 Segni particolari [REDACTED]

[REDACTED]

Firma del titolare *Stefano Furlani*
 ISOLA DELLA SCALA - 14/12/2012

IL SINDACO
 [REDACTED]

Impronta del dito indice sinistro [REDACTED]

[REDACTED]



Scade il 10/10/2023

Cart. Idem [REDACTED]

Dip. Segreteria [REDACTED]

[REDACTED]

IP.ZS. SPA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

CARTA D'IDENTITÀ

[REDACTED]

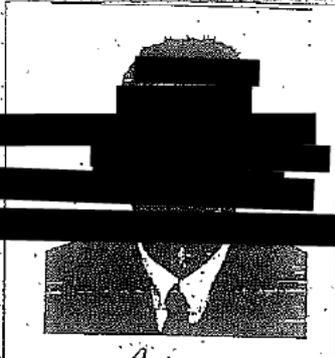
DI FURLANI MARCELLINO

Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 Via [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]

Cittadinanza [REDACTED]
 Residente [REDACTED]
 Via [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Stato [REDACTED]
 Capelli [REDACTED]
 Occhi [REDACTED]
 Segni particolari [REDACTED]



Firma del titolare [REDACTED]
 VERONA 06/12/2006

Impronta del dito indice sinistro

SINDACO
 d'ordine del Sindaco
 Anna Esposito Gandini

Comune di Verona
 Ufficio Demografico

5.16
 5.26
 5.42

SCADE TL 06/12/2011

(Alessandra Filini)
 Annuncio Verona

Validità prodotta dall'art. 31 del D.L. n. 203/04 (convertito in legge n. 133) fino al 05/10/2016

29 NOV 2011

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VERONA

CARTA D'IDENTITÀ

[REDACTED]

DI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPZS SPA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

MINISTERO DELLE FINANZE

CODICE FISCALE FLNSVN48M21L781C

COGNOME FILINI
 NOME SILVANO

LUOGO DI NASCITA [REDACTED]
 PROVVISORIA [REDACTED]

SESSO [REDACTED]

Provincia di VERONA

Comune di VERONA

RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
(avviso pubblico DGC n° 195 del 29/04/2016)

Località : Strada Bresciana, 74 - Bassona (VR)

Ditta : Percento S.P.A.

INDICE:

- CARTOGRAFIA GENERALE;
- STATO ATTUALE;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE TECNICA - IPOTESI DI PROGETTO

Richiedente



Cod

Redatto

Visto

Provincia di VERONA

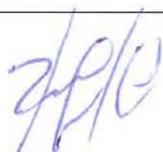
Comune di VERONA

RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
(avviso pubblico DGC n° 195 del 29/04/2016)

Località : Strada Bresciana, 74 - Bassona (VR)

Ditta : Percento S.P.A.

Richiedente



CARTOGRAFIA GENERALE

Coll.

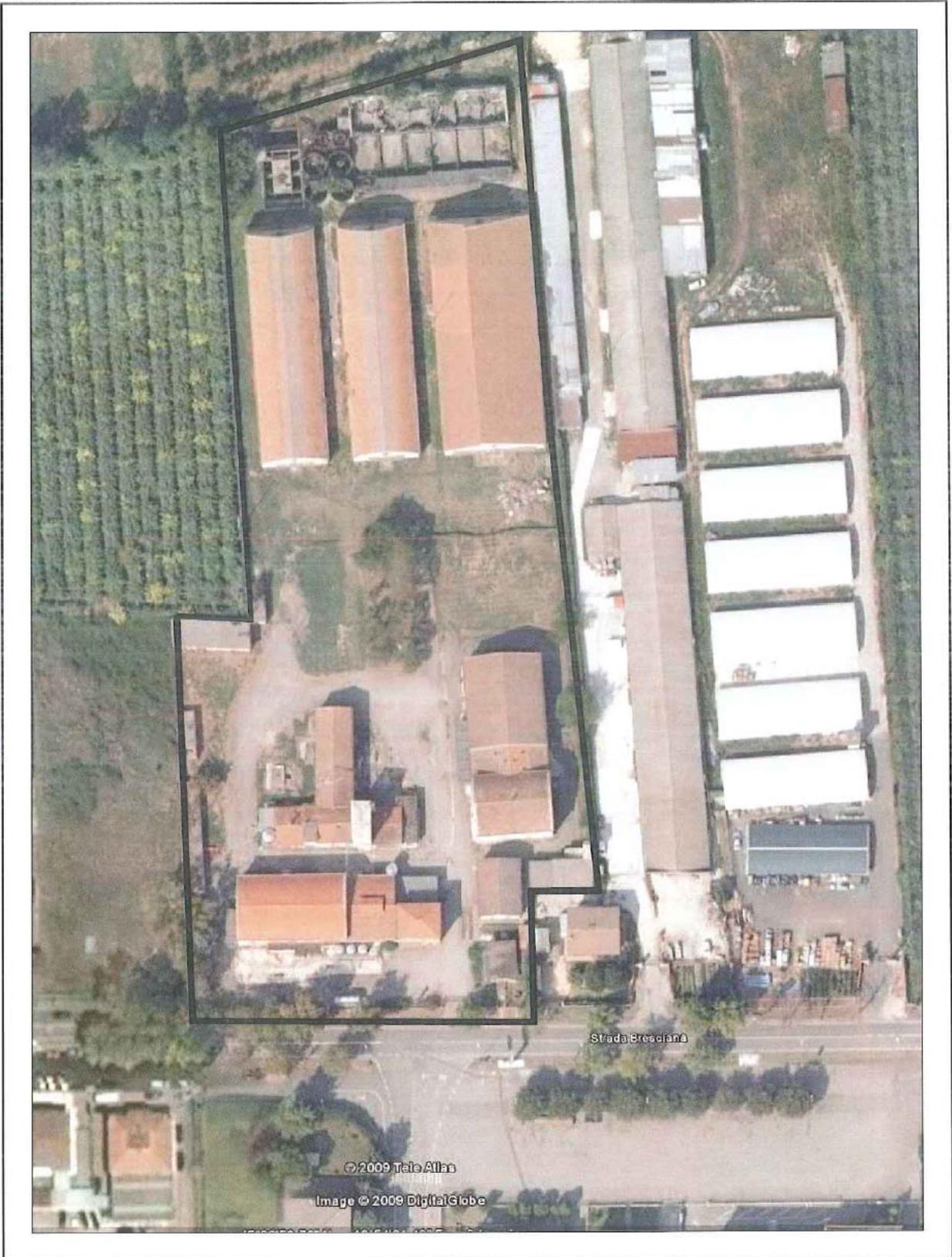
Redatto

Viso

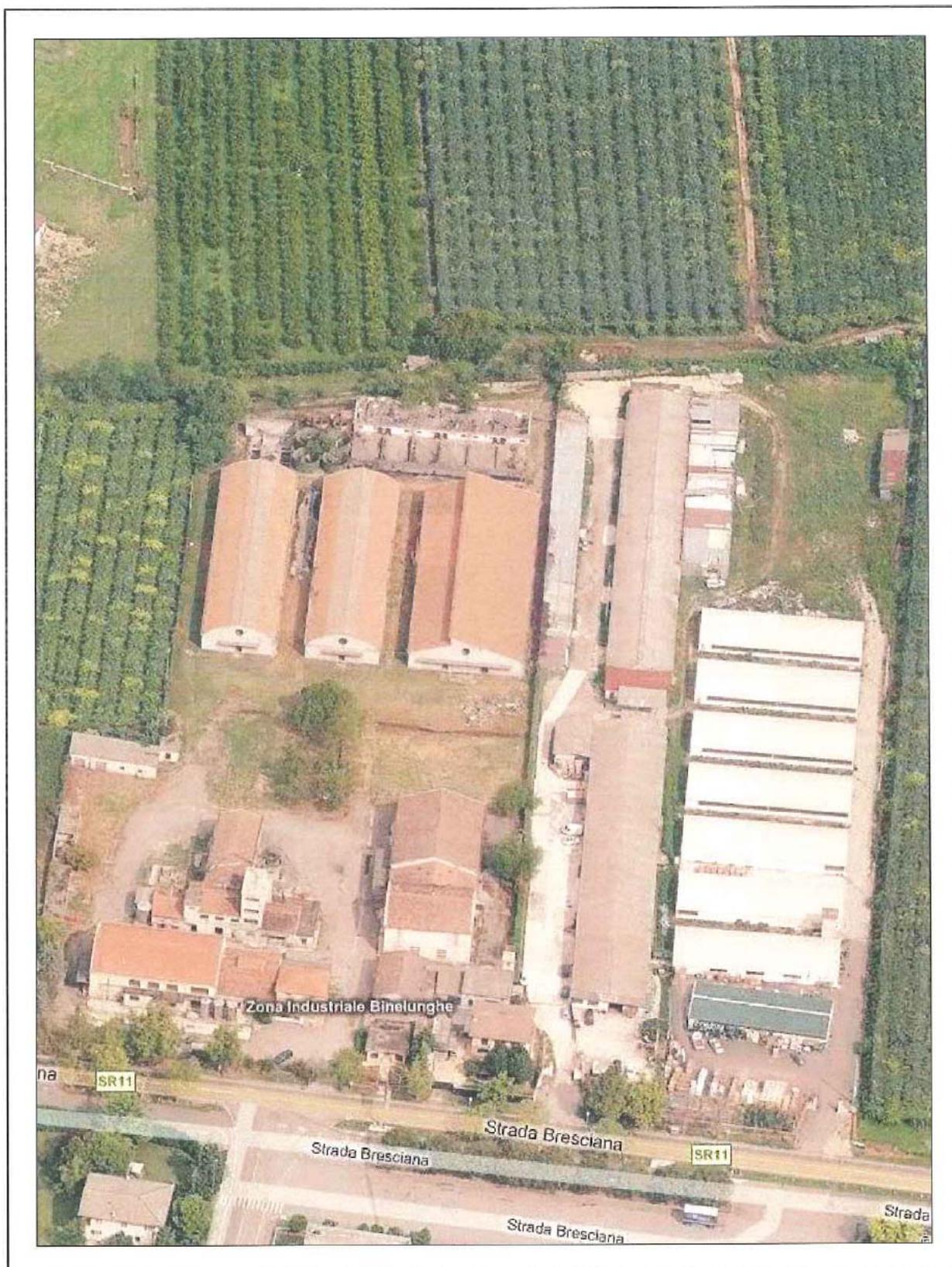
ORTOFOTO E VIABILITA' GENERALE



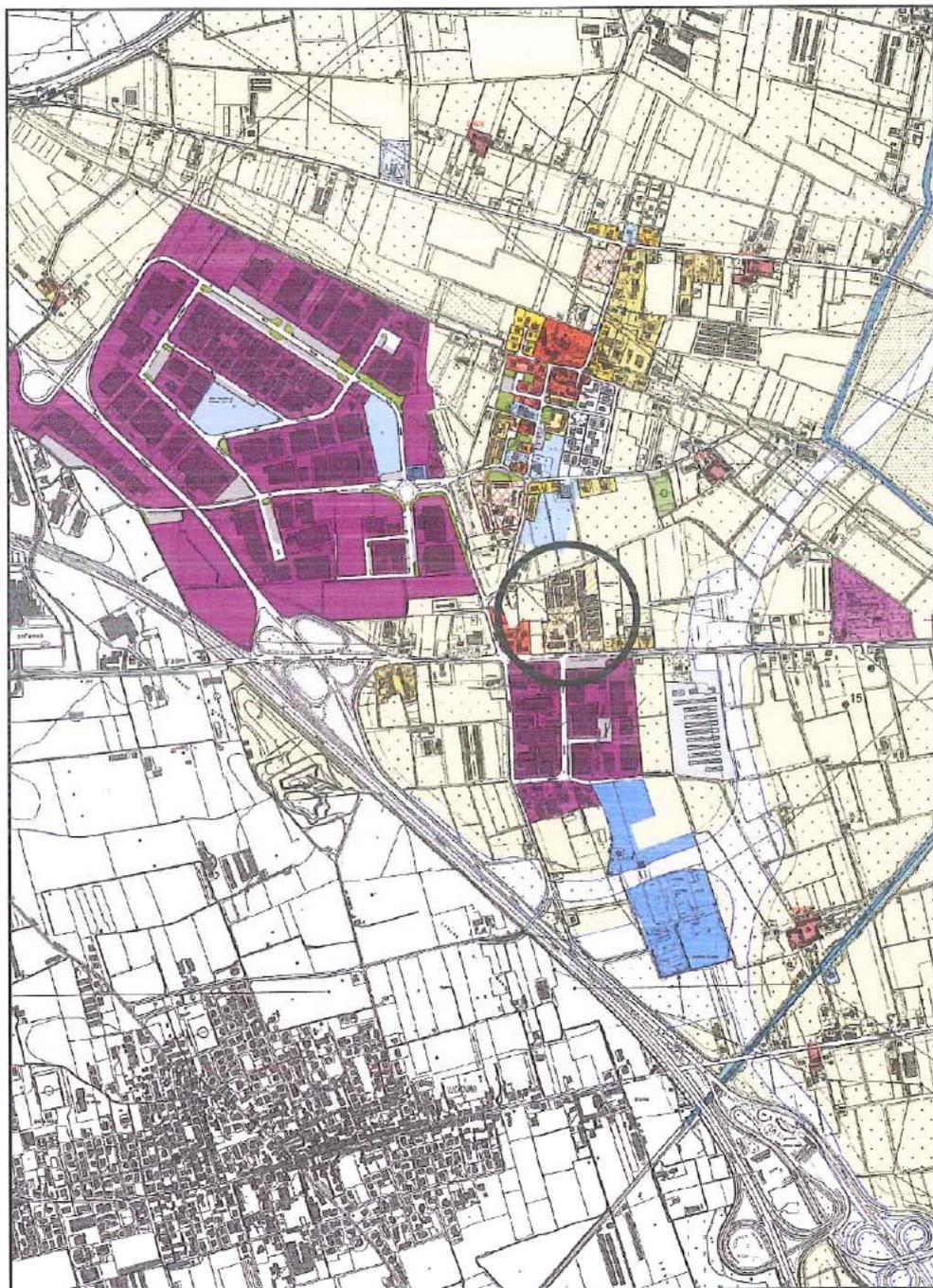
ORTOFOTO DELL'AMBITO



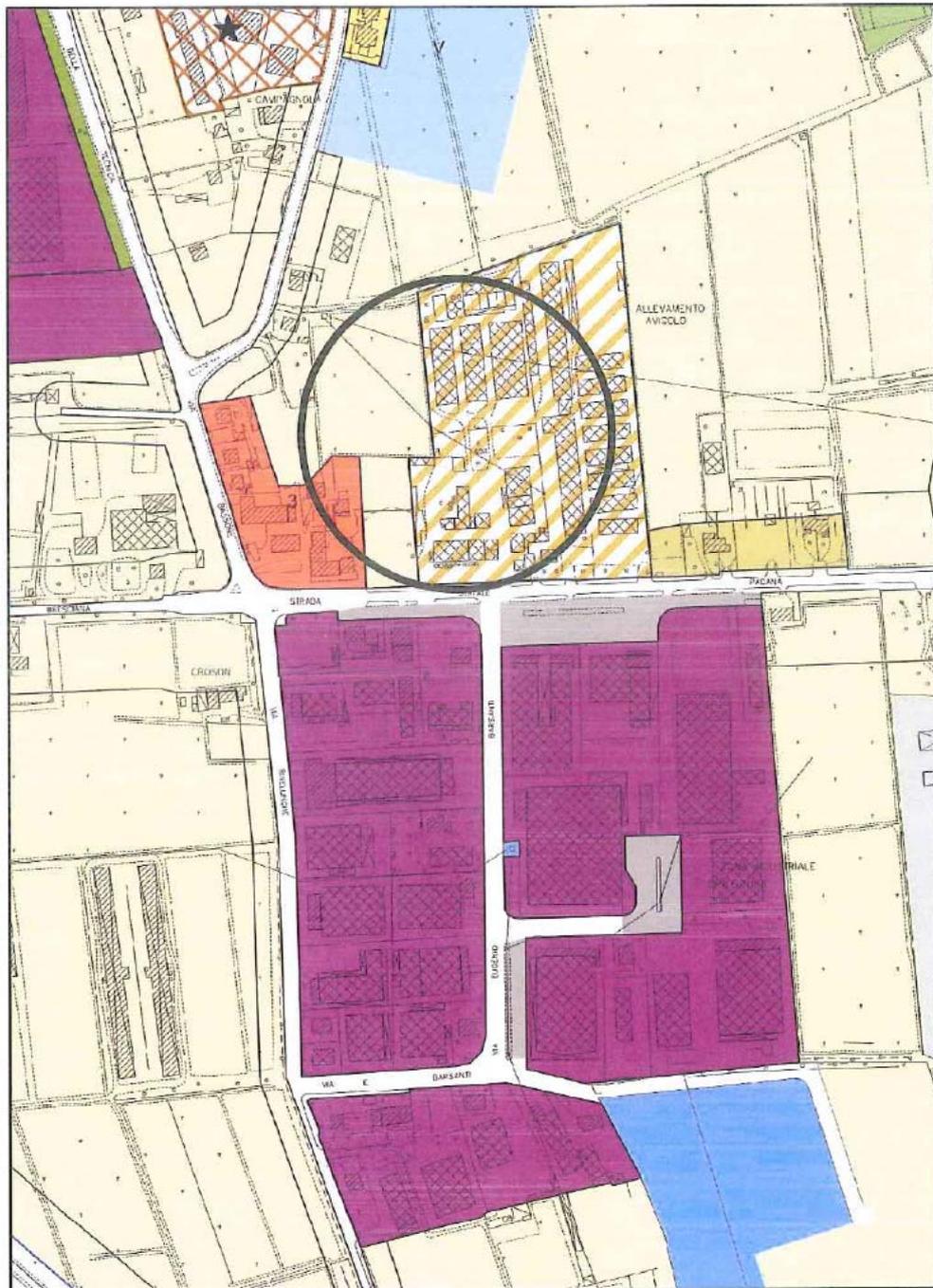
AEROFOTO DELL'AMBITO



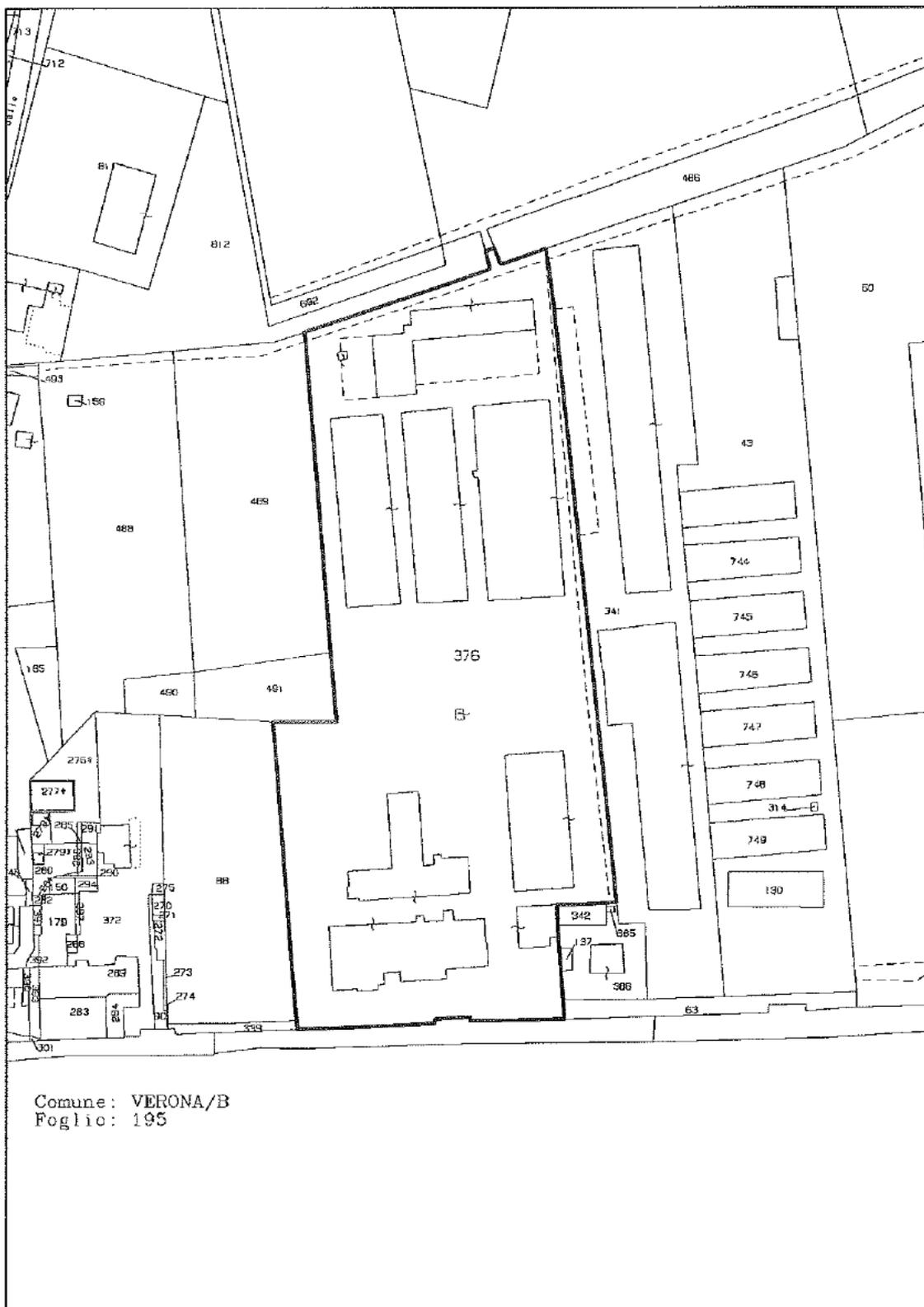
ESTRATTO DEL P.I. SCALA 1/20.000



ESTRATTO DEL P.I. SCALA 1/5.000



ESTRATTO MAPPA CATASTALE 1/2.000



Dati della richiesta	Denominazione: PERCENTO S.P.A.
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VERONA
Soggetto individuato	PERCENTO S.P.A. con sede in VERONA C.F.: 03052990235

I. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice I.781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		195	376	2	3		D/8			Euro 5.288,52 L. 10.240.000	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		195	376	3	3		A/2	5	6,5 vani	Euro 1.158,15 L. 2.242.500	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		195	376	4	3		D/1			Euro 3.656,51 L. 7.680.000	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: S1 T - 1 - 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		195	376	5	3		D/8			Euro 650,74 L. 1.260.000	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		195	376	6	3		D/1			Euro 2.633,93 L. 5.100.000	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: S1 T - 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

6		195	376	7	3		D/1			Euro 2.262,08 L. 4.380.000	STRADA BRESCIANA n. 74 piano: S1 T - 1 - 2 - 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2001 n. 6408. I/2001 in atti dal 05/06/2001 (protocollo n. 201963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
---	--	-----	-----	---	---	--	-----	--	--	-------------------------------	--	-------------

- Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Immobile 6: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 6,5 Rendita: Euro 15.649,93
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERCENTO S.P.A. con sede in VERONA	03052990235*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2004 Trascrizione n. 13573, I/2004 in atti dal 26/05/2004 Repertorio n. 2574 Rogante: SALVATORE LORENZO Sede: VERONA 'TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	

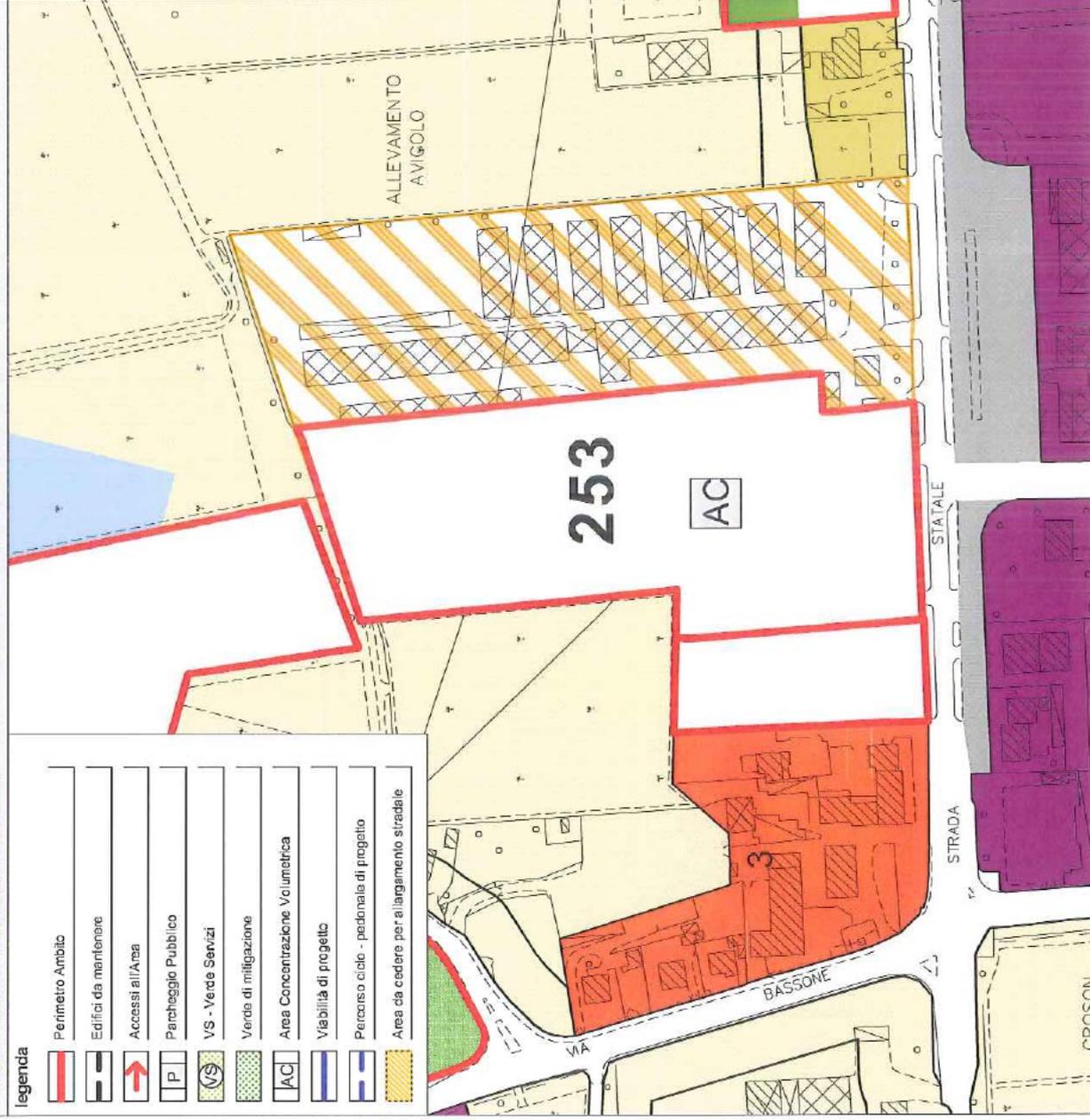
Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi 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



CARATTERE URBANISTICHE

ST	20.875 mq
Classe Perequativa	n° 7
U1 - Abitativi	10.500 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	10.500 mq
N. Piani Fuori Terra	max n.3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	<input type="checkbox"/>
PUA	<input checked="" type="checkbox"/>

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI:

1. Dovrà essere realizzato un fronte strada unitario, che rafforzi la presenza di vegetazione anche nella zona parcheggio

Provincia di VERONA

Comune di VERONA

RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
(avviso pubblico DGC n° 195 del 29/04/2016)

Località : Strada Bresciana, 74 - Bassona (VR)

Ditta : Percento S.P.A.

Richiedente



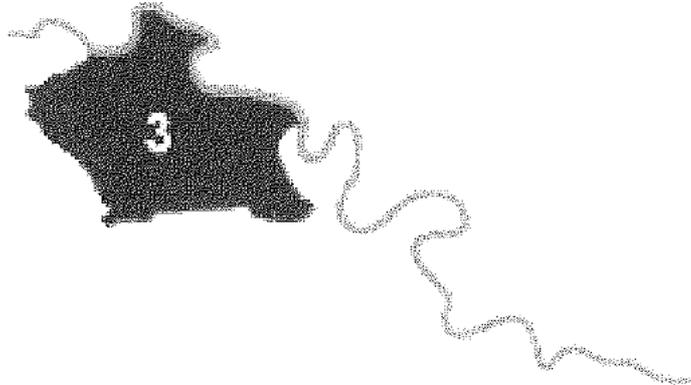
STATO DI FATTO

Cod

Redatto

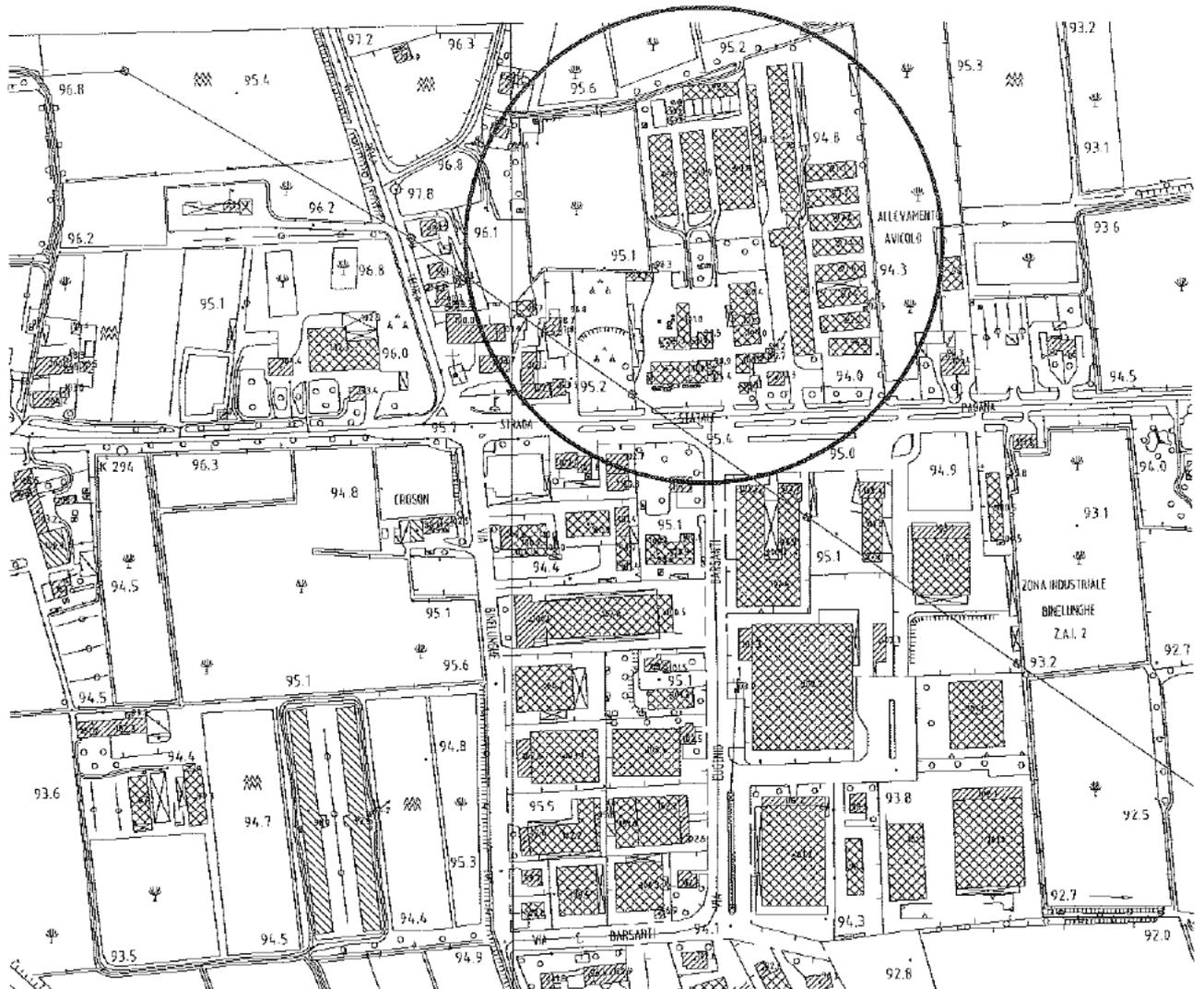
Viso

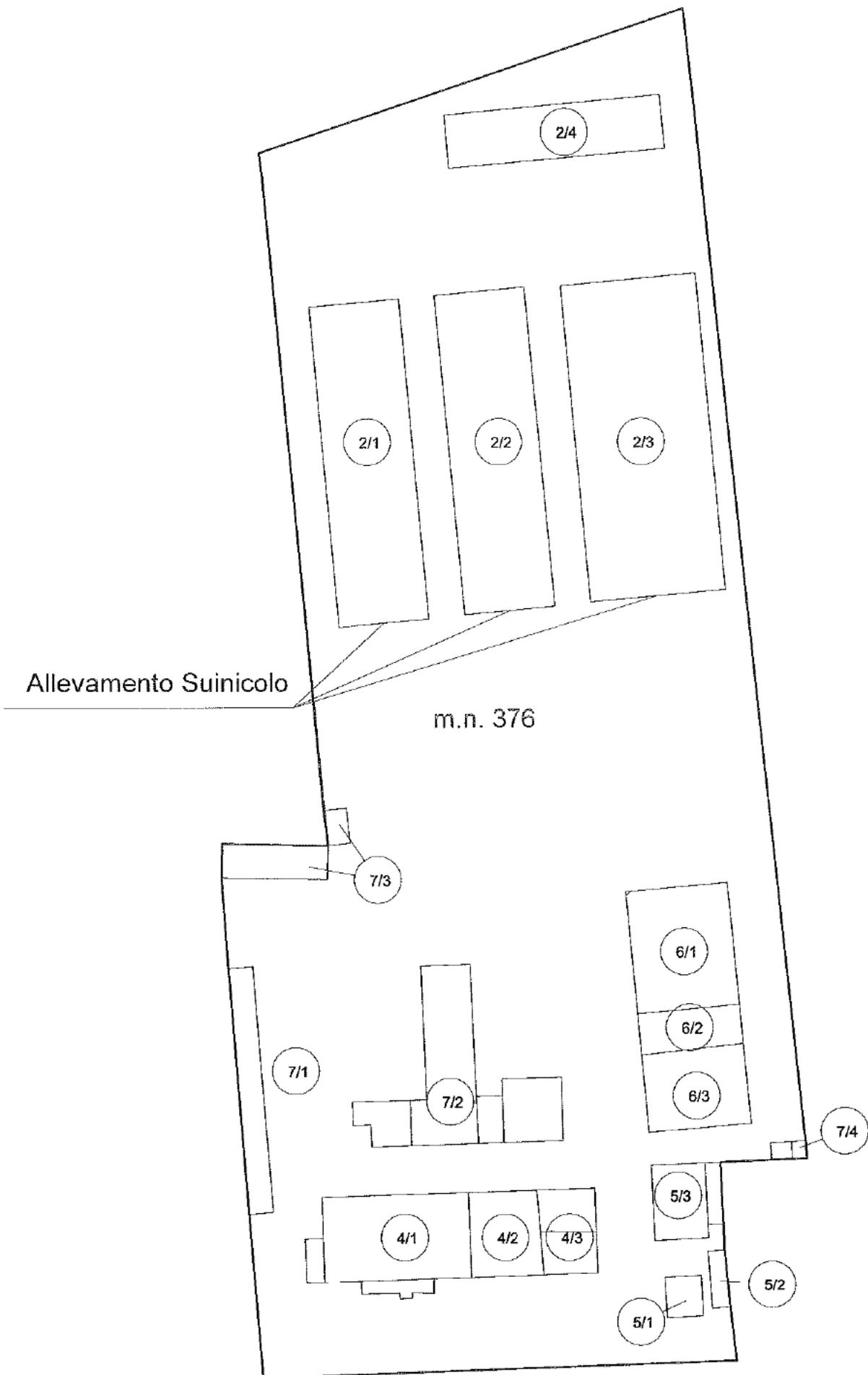
CIRCOSCRIZIONE



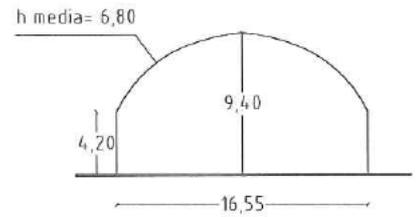
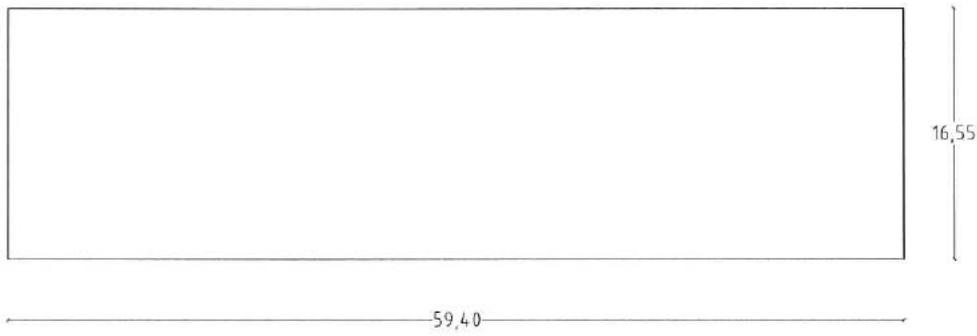
AEROFOTOGRAMMETRIA

scala 1:5.000

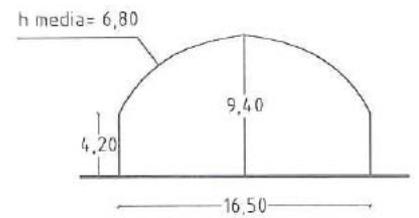
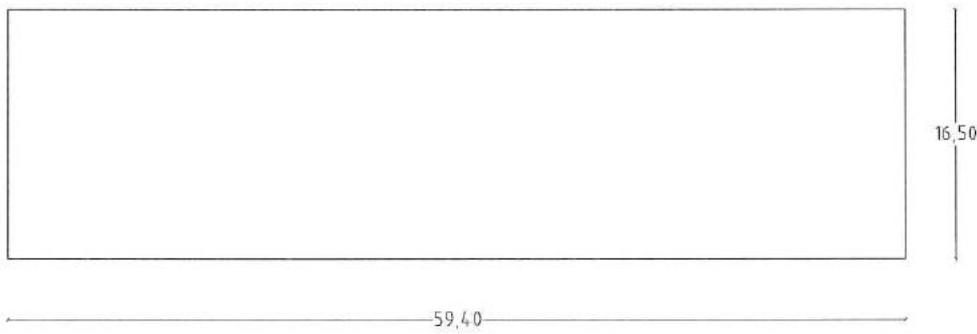




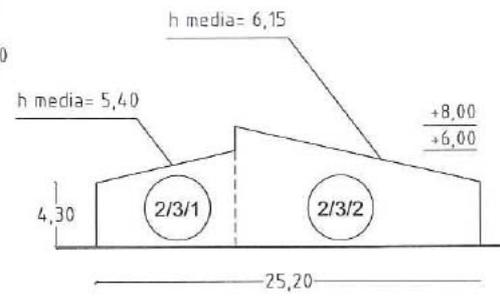
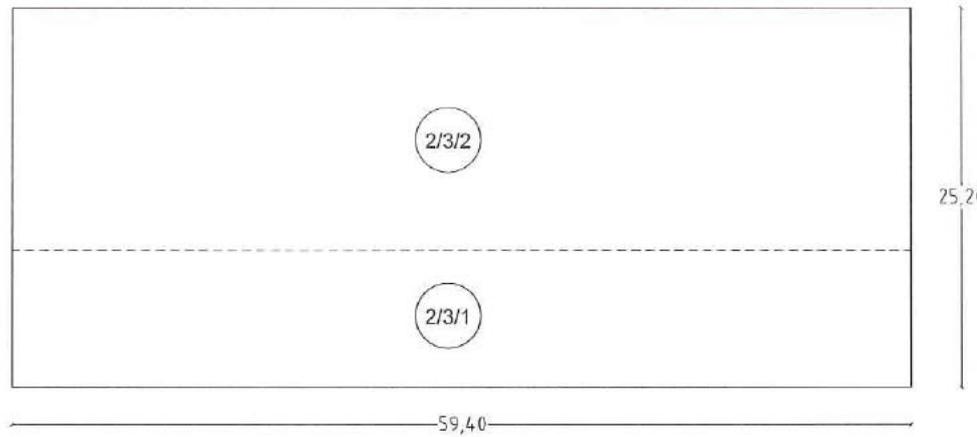
FABBRICATO N. 2/1



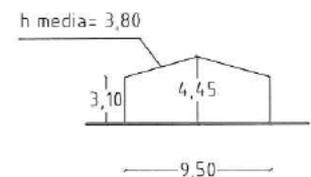
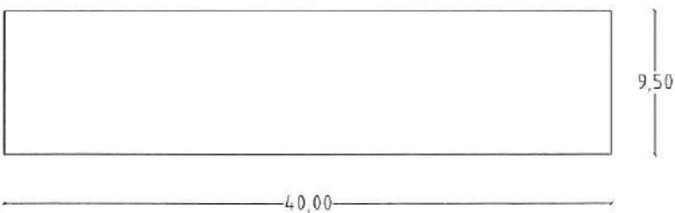
FABBRICATO N. 2/2



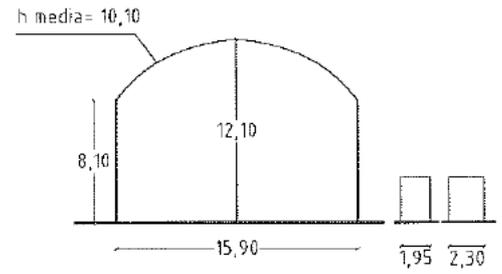
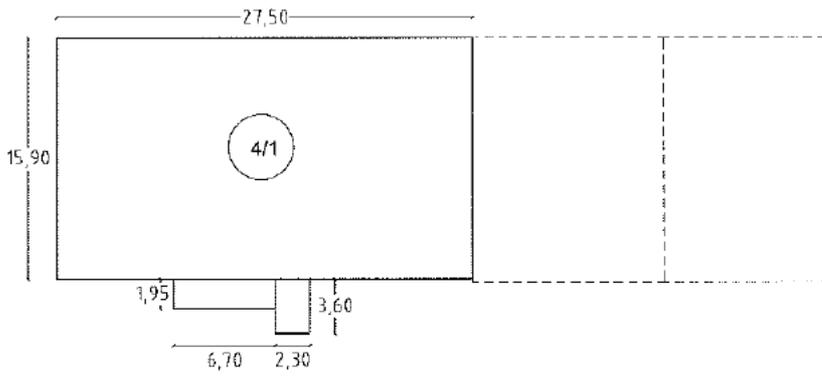
FABBRICATO N. 2/3



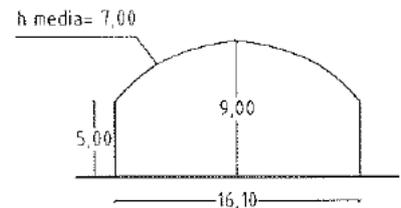
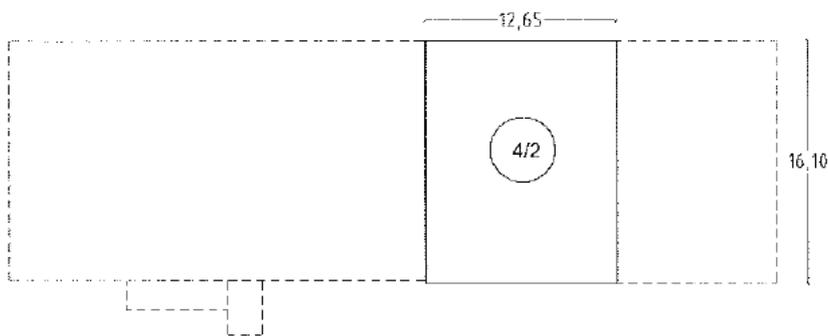
FABBRICATO N. 2/4



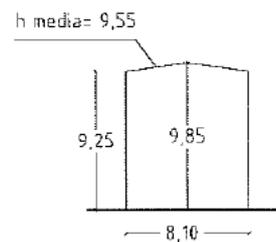
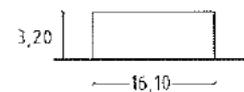
FABBRICATO N. 4/1



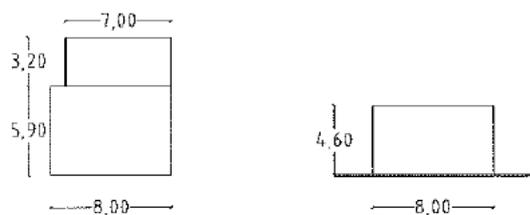
FABBRICATO N. 4/2



FABBRICATO N. 4/3



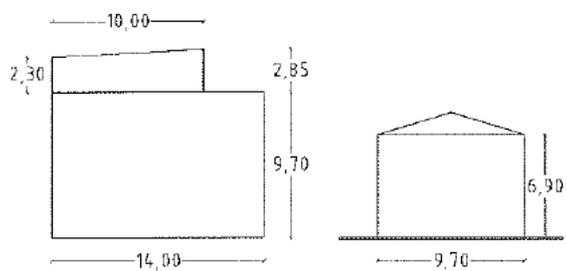
FABBRICATO N. 5/1



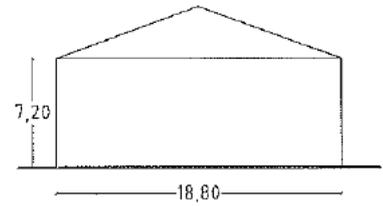
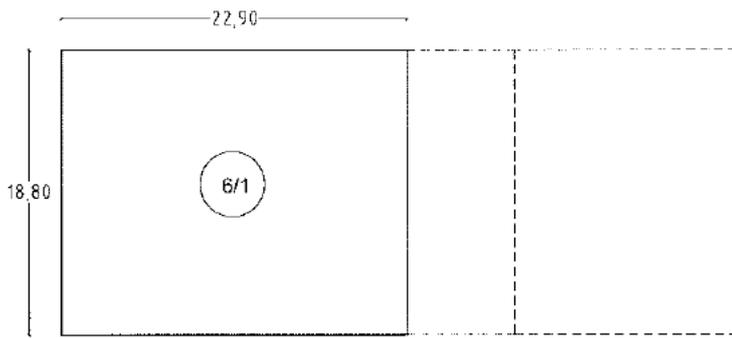
FABBRICATO N. 5/2



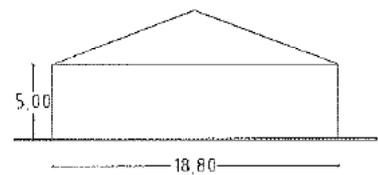
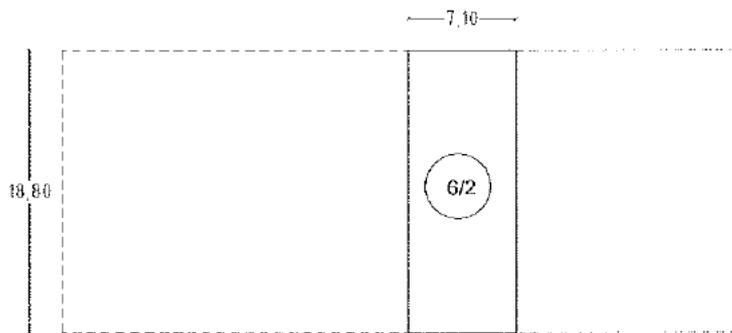
FABBRICATO N. 5/3



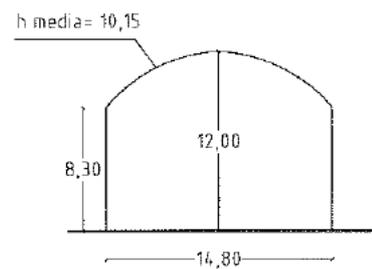
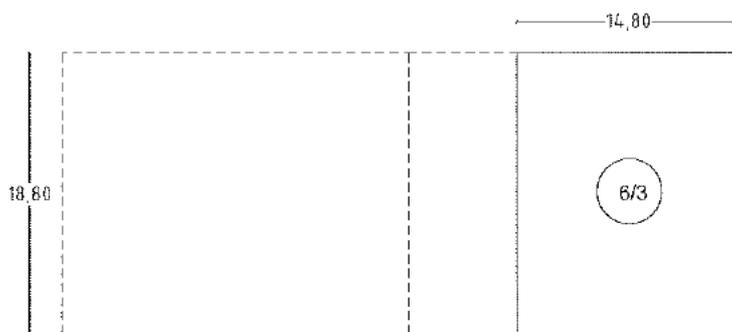
FABBRICATO N. 6/1



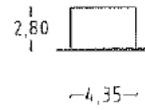
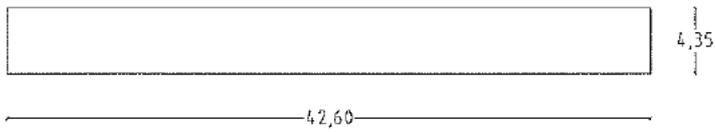
FABBRICATO N. 6/2



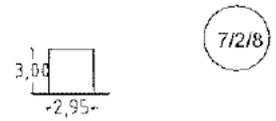
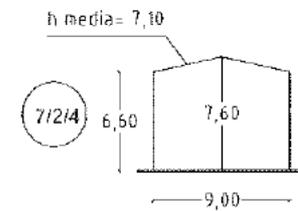
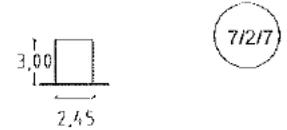
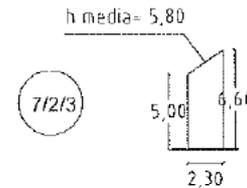
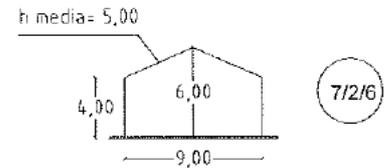
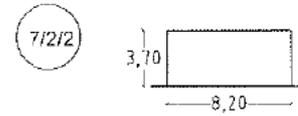
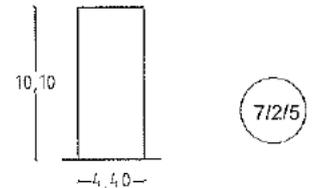
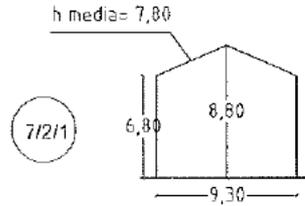
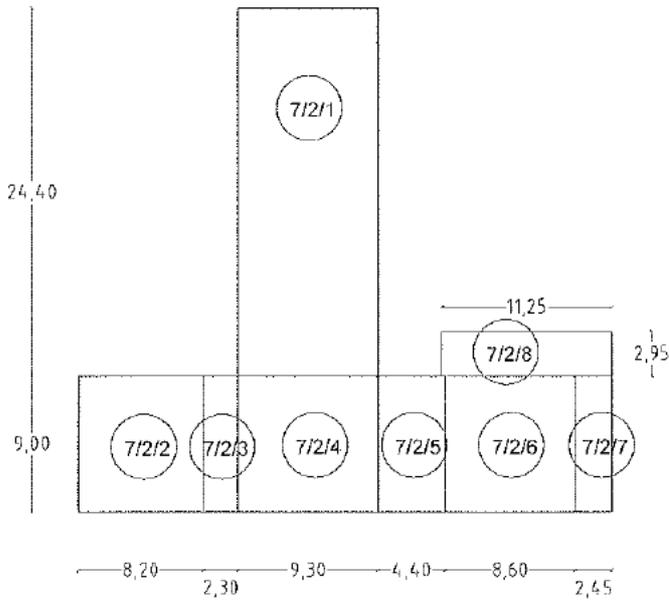
FABBRICATO N. 6/3



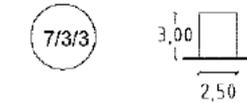
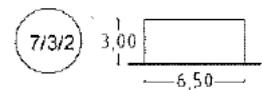
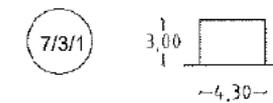
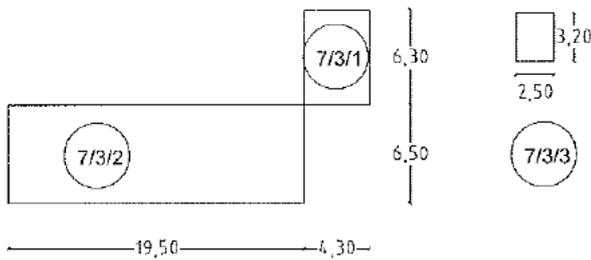
FABBRICATO N. 7/1



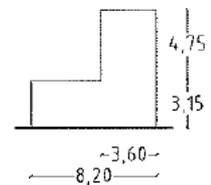
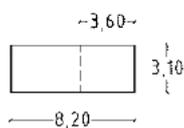
FABBRICATO N. 7/2



FABBRICATO N. 7/3



FABBRICATO N. 7/4



DATI STEREOMETRICI PREESISTENZE

FABBRICATO m. n. 376 sub:	DIMENSIONI	SUPERFICIE mq	ALTEZZA	VOLUME mc
2/1	16,55 x 59,40	983,07	6,80	6.684,90
2/2	16,50 x 59,40	980,10	6,80	6.664,70
2/3/1	9,10 x 59,40	540,54	5,40	2.919,00
2/3/2	16,10 x 59,40	956,34	6,15	5.881,5
2/4	9,50 x 40,00	380	3,80	1.444
4/1	15,90 x 27,50	437,25	10,10	4.416
	6,70 x 1,95	13,06	3,00	39
	2,30 x 3,60	8,28	3,00	29
4/2	16,10 x 12,65	203,66	7,00	1.425
4/3	8,10 x 10,65	86,26	9,55	823,83
	8,00 x 10,65	85,20	3,20	272,64
5/1	(5,90x8,00)+(3,20x7,00)	69,60	4,60	320
5/2	10,80 x 3,10	33,48	3,00	100
5/3	9,70 x 14,00	135	6,90	931,50
	(2,30 x 2,85)/2 x 10	25,75	3,60	92,70
6/1	18,80 x 22,90	430,52	7,20	3.100
6/2	18,80 x 7,10	133,48	5,00	667,40
6/3	18,80 x 14,80	278,24	10,15	2.824,14
7/1	42,60 x 4,35	185,31	2,80	518,87
7/2/1	9,30 x 24,40	226,92	7,80	1.769,98
7/2/2	8,20 x 9,00	73,80	3,70	273,06
7/2/3	9,00 x 2,30	20,70	5,80	120,06
7/2/4	9,30 x 9,00	83,70	7,10	594,27
7/2/5	4,40 x 9,00	39,60	10,10	399,96
7/2/6	8,60 x 9,00	77,40	5,00	387,00
7/2/7	2,45 x 9,00	22,05	3,00	66,15
7/2/8	11,25 x 2,95	33,18	3,00	100
7/3/1	4,30 x 6,30	27,09	3,00	81,27
7/3/2	19,50 x 6,50	126,75	3,00	380,25
7/3/3	3,20 x 2,50	8,00	3,00	24
7/4	8,20 x 3,10	25,42	3,15	80,07
	3,60 x 3,10	11,16	4,75	53,01
TOTALE		6.715		43.483

Provincia di VERONA

Comune di VERONA

RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
(avviso pubblico DGC n° 195 del 29/04/2016)

Località : Strada Bresciana, 74 - Bassona (VR)

Ditta : Percento S.P.A.

Richiedente



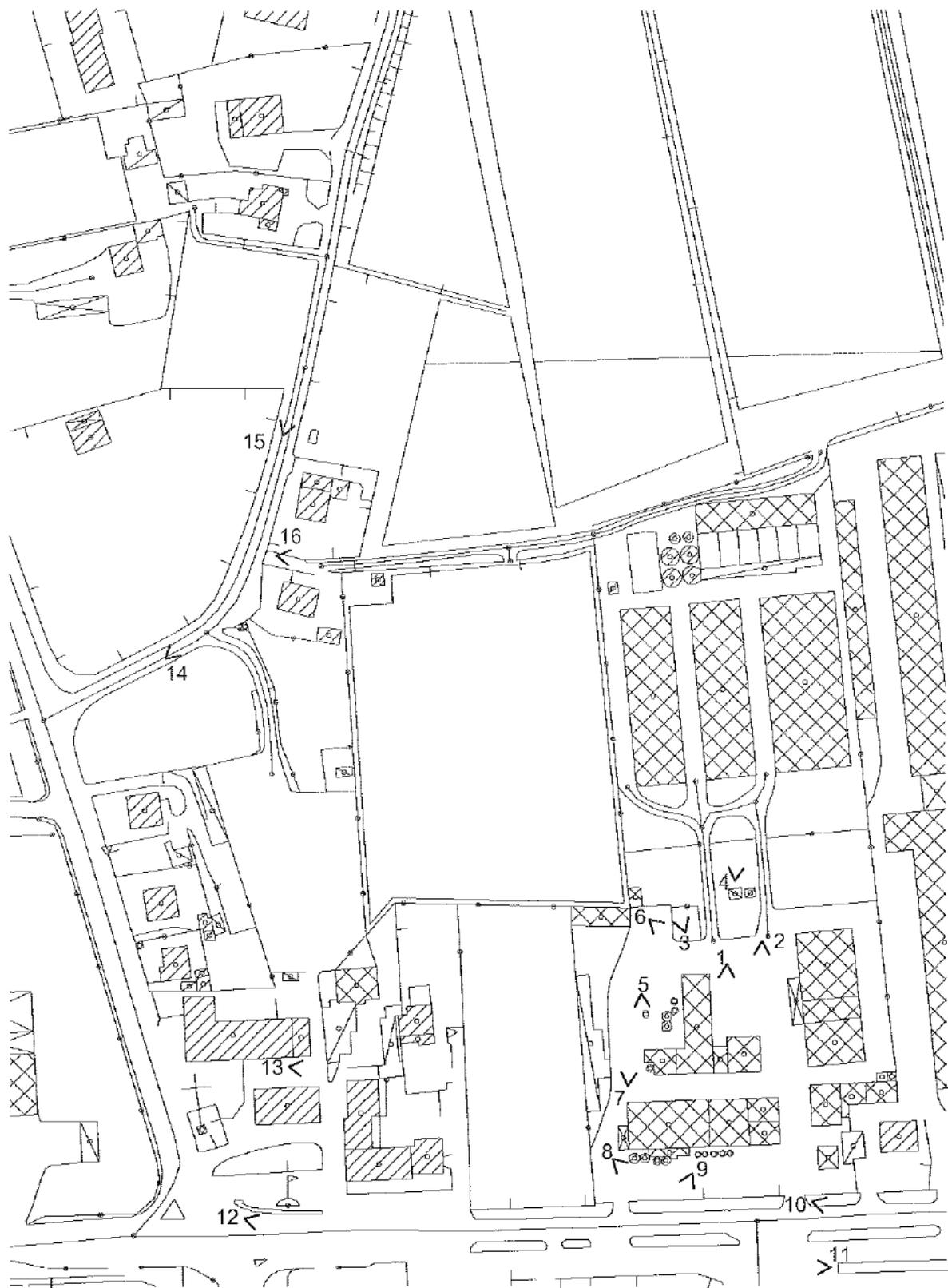
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Cod

Fedetto

Visto

CONI OTTICI





①



②



③



④



⑦



⑧



5



6



9



10



11



12



11) b



12) b



13



14



15



16

Provincia di VERONA

Comune di VERONA

RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
(avviso pubblico DGC n° 195 del 29/04/2016)

Località : Strada Bresciana, 74 - Bassona (VR)

Ditta : Percento S.P.A.

Richiedente



RELAZIONE TECNICA - IPOTESI DI PROGETTO

Cod.

Redatto

Visto

CONTESTO AMBIENTALE ED URBANISTICO

W180-064

PREMESSA E CENNI STORICI

L'iniziativa riguarda un'area interessata in passato, dall'insediamento e dallo sviluppo di un caseificio, con annesso allevamento suinicolo di rilevante entità.

L'insediamento risale al 1946, quando l'associazione degli allevatori di S. Zeno di Montagna decise di creare un centro per la trasformazione e valorizzazione del latte con la produzione di formaggi e la loro commercializzazione.

Annesso al caseificio esistono tre capannoni destinati all'allevamento dei suini, tale realtà costituisce una tipica sinergia per strutture del settore, in quanto l'allevamento di suini sfrutta gli scarti della lavorazione del latte per l'alimentazione.

SITUAZIONE ATTUALE

Col passare degli anni l'area circostante è stata interessata da un intenso sviluppo urbanistico, di tipo artigianale, commerciale e residenziale.

Tale situazione ha creato una conflittualità ambientale per le attività di allevamento e per il caseificio, in quanto comportano la produzione di reflui ed emissioni in atmosfera, non compatibili con lo sviluppo urbanistico delle aree circostanti.

Allo stato attuale risulterebbe inopportuno pensare di mantenere in attività l'allevamento suinicolo; anche l'attività casearia, qualora svolta nella sua completezza sarebbe difficilmente compatibile con l'ambiente circostante.

In considerazione di ciò, la proprietà ha nel tempo limitato lo sviluppo delle attività sopra descritte, con temporanea parziale dismissione dei fabbricati. Si è creata quindi una situazione di degrado in quanto non è più economicamente sostenibile la manutenzione e/o la ristrutturazione dei fabbricati, a meno che non vengano nuovamente potenziate l'attività originaria di allevamento, incompatibile con il contesto urbanistico adiacente attuale.

L'insediamento viene gestito dalla Cooperativa Centro Lattiero Cascario - "Latte Verona" S.c.a r.l., mentre la Società Proprietaria Percento S.p.A. è una finanziaria collegata alla Centro Latte Verona e costituita dagli stessi soci.

Appare quindi evidente che nel contesto è rilevabile una grave situazione di degrado urbanistico, per la presenza concomitante di insediamenti incompatibili tra di loro.

Anche dal punto di vista paesaggistico ed ambientale la presenza di fabbricati di notevole entità sotto-utilizzati, poco funzionali ed in parte ammalorati in quanto non è più possibile sostenere le manutenzioni, rappresenta un elemento fortemente negativo.

La ditta ha già segnalato alla amministrazione comunale la situazione:

(segnalazione dell'attività fuori zona e proposta collaborativa per il progetto preliminare al PRG).

L'area è già censita nell'elenco delle attività fuori zona, nello studio preliminare del PRG-PAT, allegato D) n. 27, (Centro Latte VR) e di una proposta di PIRUEA, anno 2005.

STATO ATTUALE

IDENTIFICAZIONE

L'area è censita al C.F. del Comune di Verona, Fg 195 m.n. 376 sub 2-3-4-5-6-7, con una superficie complessiva di mq 20.986.

I fabbricati esistenti, articolati in più corpi, sono distribuiti su tutta l'area.

CONSISTENZA PREESISTENZE

- Superficie coperta = mq 6.715

- Volume complessivo = mc 43.483

DATI STEREOMETRICI PREESISTENZE

FABBRICATI m. n. 376 sub:	DIMENSIONI	SUPERFICIE mq	ALTEZZA	VOLUME mc
2/1	16,55 x 59,40	983,07	6,80	6.684,90
2/2	16,50 x 59,40	980,10	6,80	6.664,70
2/3/1	9,10 x 59,40	540,54	5,40	2.919,00
2/3/2	16,10 x 59,40	956,34	6,15	5.881,5
2/4	9,50 x 40,00	380	3,80	1.444
4/1	15,90 x 27,50	437,25	10,10	4.416
	6,70 x 1,95	13,06	3,00	39
	2,30 x 3,60	8,28	3,00	29
4/2	16,10 x 12,65	203,66	7,00	1.425
4/3	8,10 x 10,65	86,26	9,55	823,83
	8,00 x 10,65	85,20	3,20	272,64
5/1	(5,90x8,00)+(3,20x7,00)	69,60	4,60	320
5/2	10,80 x 3,10	33,48	3,00	100
5/3	9,70 x 14,00	135	6,90	931,50
	(2,30 x 2,85)/2 x 10	25,75	3,60	92,70
6/1	18,80 x 22,90	430,52	7,20	3.100
6/2	18,80 x 7,10	133,48	5,00	667,40
6/3	18,80 x 14,80	278,24	10,15	2.824,14
7/1	42,60 x 4,35	185,31	2,80	518,87
7/2/1	9,30 x 24,40	226,92	7,80	1.769,98
7/2/2	8,20 x 9,00	73,80	3,70	273,06
7/2/3	9,00 x 2,30	20,70	5,80	120,06
7/2/4	9,30 x 9,00	83,70	7,10	594,27
7/2/5	4,40 x 9,00	39,60	10,10	399,96
7/2/6	8,60 x 9,00	77,40	5,00	387,00
7/2/7	2,45 x 9,00	22,05	3,00	66,15
7/2/8	11,25 x 2,95	33,18	3,00	100
7/3/1	4,30 x 6,30	27,09	3,00	81,27
7/3/2	19,50 x 6,50	126,75	3,00	380,25
7/3/3	3,20 x 2,50	8,00	3,00	24
7/4	8,20 x 3,10	25,42	3,15	80,07
	3,60 x 3,10	11,16	4,75	53,01
TOTALE		6.715		43.483

FINALITA' URBANISTICHE DEL PROGETTO

Viene proposto un intervento di riqualificazione generale del sito.

IPOTESI DI PROGETTO

Ai fini della riqualificazione dell'area attualmente destinata ad allevamento zootecnico intensivo (porcilaia e caseificio), in contrasto con l'evoluzione urbanistica della zona, si propone la dismissione del centro zootecnico e la trasformazione del volume esistente con destinazione commerciale-direzionale-ricettivo.

Volume esistente = mc 43.483

SUL equivalente = mc 43.483/3 = mq 14.495

Superficie del lotto = mq 20.986

Superficie coperta = 50% = mq 20.986/2 = mq 10.493

I parametri urbanistici potranno essere concordati con l'amministrazione comunale ed adeguati alle indicazioni della stessa compatibilmente con la concreta fattibilità delle proposte.

A titolo esemplificativo si ipotizza una destinazione mista commerciale-direzionale-ricettiva con le seguenti destinazioni:

- Commerciale: mq 8.000 circa al piano terra
- Ricettiva: mq 2.000 circa al piano terra
- Direzionale/ricettiva: mq 4.495 circa rimanenti da svilupparsi su 4 piani fuori terra, oltre ad ulteriori autorimesse e locali accessori interrati.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

In termini di perequazione urbanistica si fa presente che l'eliminazione del sito degradato e dell'attività di allevamento zootecnico, rappresentano un notevole beneficio per l'ambito circostante.

VERONA, 14/06/2016

Il Richiedente

Percento spa Il Presidente CDA

Furlani Marcello

