

Comune di Verona

**RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AL FINE
DELL'INSEDIAMENTO DI AREE COMMERCIALI CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO
A 1500 MQ AI SENSI DELL'ART 18-TER DELLA LRV 11/2004
CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE COMMERCIALI SI SENSI DEGLI ART. 18
C1 E 20 C1 LR 50/2012**

Verona 20.01.2017

| | |
|-----------------|--|
| La sottoscritta | RENI MARIA STELLA |
| In qualità di | Legale rappresentante della Soc. Falsiroli Immobiliare Srl Con sede [REDACTED] p IVA 03885910236 |
| Nata a il | [REDACTED] |
| Cod fiscale | RNE MST 56P49 L781A |
| Residente a | [REDACTED] |

Proprietaria di un fabbricato del tipo artigianale-industriale con area di pertinenza in via Flavio Gioia 37, distinto al Catasto del Comune di Verona al Foglio 366 mappale 144;

con la presente

CHIEDE

L'ammissibilità per assegnazione di un'area uso commerciale di mq 1500 sul fabbricato esistente come sopra individuato



DATI GENERALI

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 su lotto singolo con accesso e recesso direttamente da via Flavio Gioia 37, è composto da due piani fuori terra più piano interrato, comunicati fra loro attraverso una scala interna con ascensore. Costruito per esigenze dell'allora ditta proprietaria, si trova dal 2007 in uno stato di non utilizzo.

L'immobile, date le attuali condizioni economiche generali, potrebbe reinserirsi sul mercato avendo a disposizione una porzione commerciale.

| | | | | |
|--------------------------|--|---------|---------|-------------------------|
| Individuazione catastale | Foglio 366 mappale 144 | | | |
| Titoli edilizi | SK 404/ del 07.06.99 SK 4621 del 07.02.01 SK 60 del 03.08.02 | | | |
| Certificato di agibilità | PG 122633 in data 27.11.2002 | | | |
| SF | mq | 3391.00 | | |
| SC | mq | 1593.80 | | |
| | | | | H interna ml |
| SUL | Piano interrato | mq | 1573.63 | |
| | Piano terra | mq | 1573.63 | |
| | Piano primo | mq | 1573.63 | |
| S utile netta | Piano interrato | mq | 1532.88 | 4.50 |
| | Piano terra | mq | 1447.07 | 4.50 |
| | Piano primo | mq | 1517.66 | 3.00 |
| SPf | | mq | 392.99 | |
| P1 esterni | | mq | 339.49 | |

STEP 1

LOCALIZZAZIONE ATO

Il fabbricato è inserito nell' **ATO 4** che dispone ancora, comprensivamente alle richieste a tutt'oggi avanzate, di superficie e commerciale come da 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) | | |
|---------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | | attributo (art.6) | PAT | art. 75 NTA PAT | Credito edilizio | SALDO | attributo (art.6) | PAT | Credito edilizio | SALDO | attributo (art.6) | PAT | Credito edilizio | SALDO | attributo (art.6) | PAT |
| ATO 1 | 2 ^a b | 0 | 2.810 | - | | 2.810 | 720 | 25.970 | | 25.250 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| ATO 2 | 2 ^a b | 5.596 | 18.650 | -10.000 | | 3.054 | 13.150 | 13.753 | | 603 | 0 | 0 | | 0 | 99.000 | 99.000 |
| ATO 3 | 2 ^a b | 7.968 | 9.739 | 2.700 | | 4.471 | 2.559 | 2.581 | | 22 | 0 | 0 | | 0 | 1.500 | 182.500 |
| ATO 4 | 1 ^a b | 122.059 | 199.008 | -16.197 | 2.275 | 9.602 | 187.070 | 676.266 | 51.329 | 479.551 | 36.719 | 43.157 | 26.366 | 12.624 | 0 | 0 |
| ATO 4 | 2 ^a b | 53.425 | | | | 60.974 | | | | 20.180 | | | | 0 | 0 | |
| ATO 5 | 2 ^a b | 6.850 | 16.753 | -7.000 | | 2.903 | 9.215 | 20.000 | | 10.785 | 0 | 8.571 | 8.571 | 0 | 0 | |
| ATO 6 | 2 ^a b | 31.172 | 2.112 | 29.172 | | 112 | 7.850 | 28.371 | | 20.521 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| ATO 7 | 2 ^a b | 0 | 0 | - | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 85.135 | 346.000 | |
| ATO 8 | 2 ^a b | 1.325 | 0 | 1.325 | | 0 | 12.325 | 65.600 | | 53.275 | 4.500 | 16.400 | 11.900 | 5.950 | 269.000 | |
| ATO 9 | 2 ^a b | 0 | 0 | - | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.560.000 | |
| ATO 10 | 2 ^a b | 0 | 0 | - | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 27.278 | 77.000 | |
| TOTALE | | 229.399 | 246.672 | -16.197 | 2.275 | 22.952 | 293.082 | 812.541 | 51.329 | 596.007 | 61.399 | 68.129 | 26.366 | 33.094 | 118.863 | 2.533.501 |

LOCALIZZAZIONE LR 50/2012

L'area è ricompresa nella perimetrazione delle aree degradate da riqualificare ai sensi dell'art 2 come 3 del reg. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012 al n. 26



STEP 2

1. RIFERIMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato e l'area di pertinenza sono inseriti in un contesto diffusamente costruito di carattere commerciale produttivo e terziario

2. CONTENUTI ART. 157, 158 DELLE NTO

Il fabbricato è esistente e regolarmente assentito pertanto rispetta i contenuti dell'art 157 e 158 delle NTO. Il contributo di sostenibilità per il cambio d'uso, calcolato dall'amministrazione sarà assolto dalla proprietà.

3. COMPATIBILITA' CON PIANI O PROGRAMMI O PROGETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

L'intervento si ritiene compatibile con piani, programmi o progetti di iniziativa pubblica.

Tav. 06 disciplina programmatica

AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE DI VERONA SUD

201 Ambito di ristrutturazione di Verona Sud



Tav. 06.1 Opere Pubbliche programmatiche



| | |
|---|---|
| <p>Tav. 06.2 Piano della rete ciclabile</p> |  |
| <p>Tav. 06.3 Masterplan</p> |  |

4. NON COMPROMISSIONE DI SUCCESSIVE ELABORAZIONI URBANISTICO PROGETTUALI

Si ritiene che la variazione d'uso non comprometta successive eventuali elaborazioni urbanistiche progettuali essendo un fabbricato già realizzato e dotato di standard edilizi nonché inserito in contesto storicamente urbanizzato.

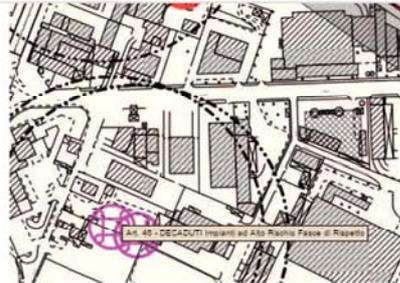
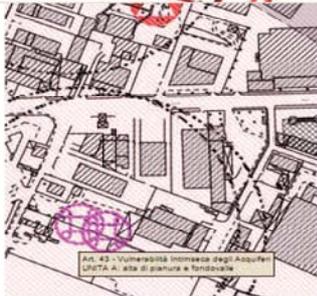
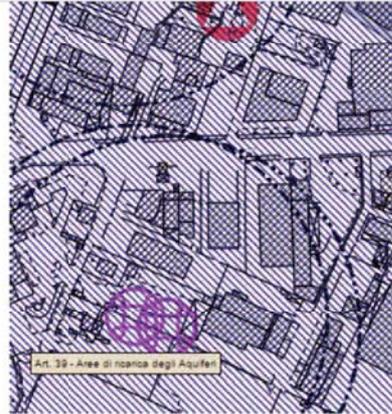
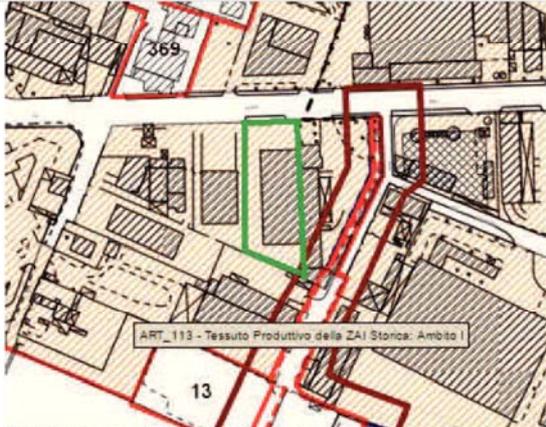
5. LOCALIZZAZIONE IN AMBITI ACCESSIBILI

Il sito è localizzato in ambito accessibile con accesso e recesso da passo carraio autorizzato su via Flavio Gioia 37. Vicino al casello autostradale VR Sud e al nuovo accesso e recesso alla Tangenziale Nord attraverso il recente allargamento della seconda traversa di Via Flavio Gioia.

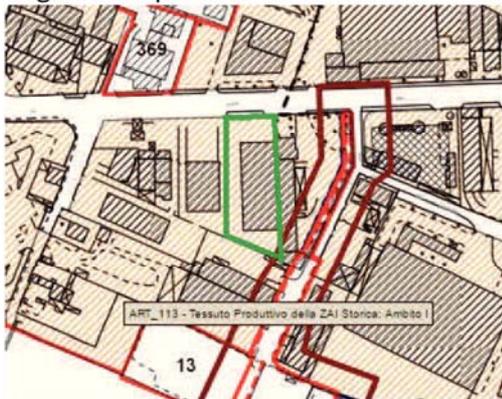
6. COMPATIBILITA' CON VINCOLI

Il fabbricato è compatibile con i vincoli del P.I e tutela del paesaggio

VINCOLI DEL PI



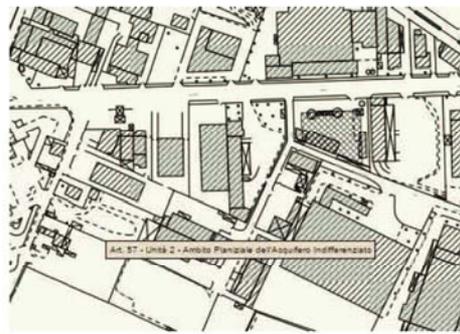
Regolativo operativo



TUTELA DEL PAESAGGIO



UNITA' DI PAESAGGIO



7. IMPATTO SULLA VIABILITA' ESISTENTE

Lo studio e verifica dell'impatto viabilistico sarà dettagliata ed approfondita in fase di progetto per il cambio d'uso. E' da rilevare che la viabilità recentemente è stata oggetto di modifiche con l'inserimento di incrocio semaforico ed allargamento stradale della seconda traversa di via Flavio Gioia per accesso alla tangenziale lato Nord e alla sede Brico-Man

8. IMPEGNATIVA A GARANTIRE LA DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARD

La ditta si d'ora si impegna a garantire la dotazione minima di standard urbanistici potendo usufruire come parcheggio anche pubblico oltre all'area esterna anche della superficie del piano interrato.

Verona 20 gennaio 2017

Il Richiedente

RENI Maria Stella
Reni Maria Stella