

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

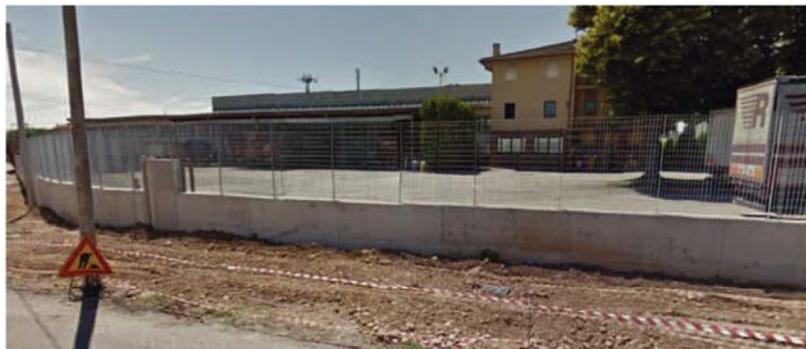
La sottoscritta	RENI MARIA STELLA
In qualità di	Legale rappresentante della Soc. Falsiroli Immobiliare Srl Con sede in [REDACTED] p IVA 03885910236
Nata a il	Verona [REDACTED]
Cod fiscale	RNE MST 56P49 L781A
Residente a	[REDACTED]

Proprietaria di un fabbricato del tipo artigianale-industriale con area di pertinenza in via Flavio Gioia 33,
distinto al Catasto del Comune di Verona al Foglio 366 mappale 92;

con la presente

CHIEDE

L'ammissibilità per assegnazione di un'area uso commerciale di mq 1000 sul fabbricato esistente come
sopra individuato



DATI GENERALI

Il fabbricato costruito lotto singolo con accesso e recesso direttamente da via Flavio Gioia 33, è composto da una porzione del tipo industriale- artigianale ad uso magazzino laboratorio con un piano fuori terra più piano interrato; più una palazzina a tre piani fuori terra con interrato, con uffici officina e garage.

Il fabbricato attualmente viene utilizzato dalla società affittuaria "Reni trasporti Celeri Srl" che a breve sposterà la propria attività in un'altra sede nel Comune di Verona.

L'immobile, attraverso modeste opere di ristrutturazione, con una parte a destinazione commerciale potrebbe reinserirsi nuovamente sul mercato immobiliare.

Individuazione catastale	Foglio 366 mappale 92	
SF	mq	3855
SC	mq	1425 circa

INQUADRAMENTO

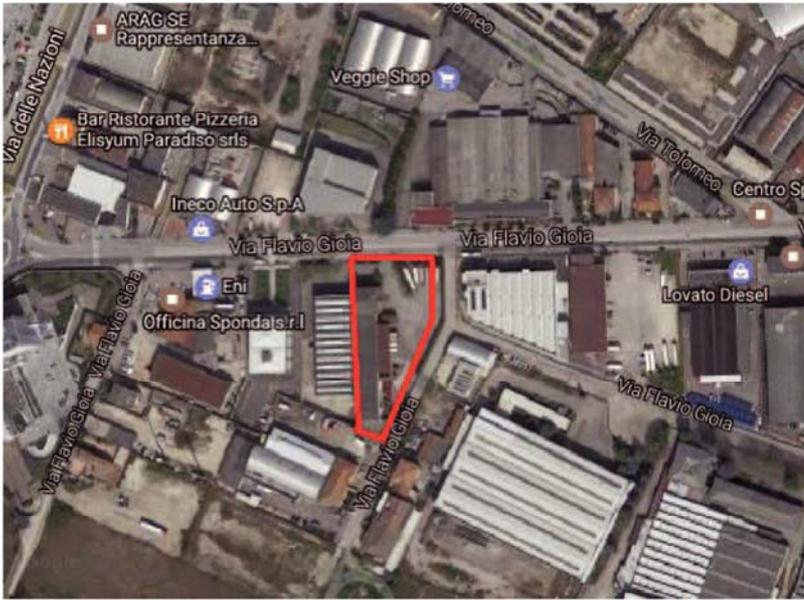
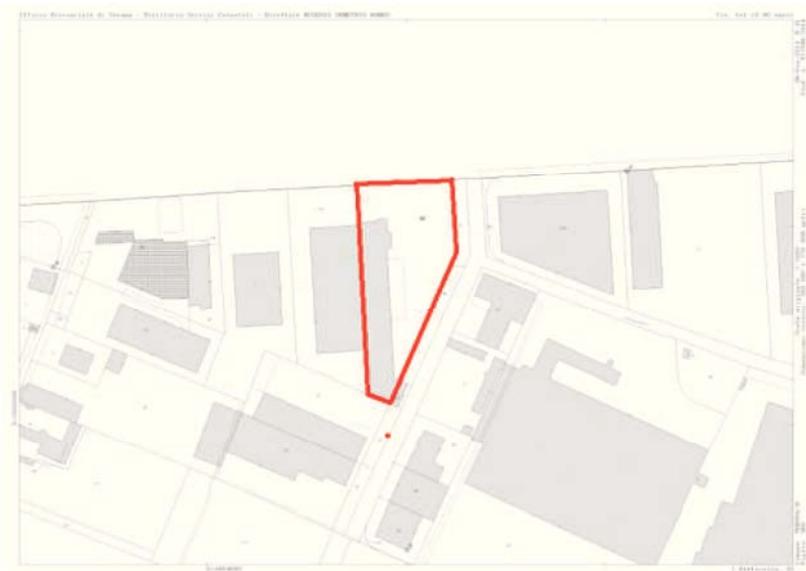
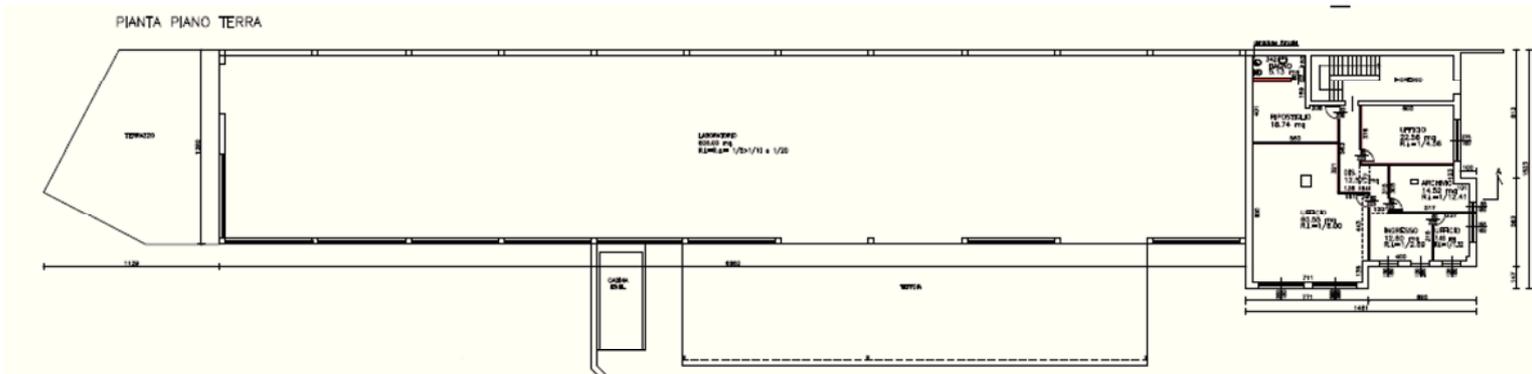


Foto aerea



Estratto di mappa catastale

Pianta piano rialzato oggetto di richiesta di area commerciale





Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2014

Data: 26/06/2014 - Ora: 08.43.12

Segue

Visura n.: T14027 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice L781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		366	92	1	3		C/2	5	835 m ²	Euro 3.104,94 L. 6.012.000	VIA FLAVIO GIOIA piano: R; CLASSAMENTO del 27/12/1999 n. DI5008.830/1999 in atti dal 27/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97	Annotazione
2		366	92	2	3		C/3	5	103 m ²	Euro 601,10 L. 1.163.900	VIA FLAVIO GIOIA piano: T; CLASSAMENTO del 27/12/1999 n. DI5008.831/1999 in atti dal 27/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: da verificare

Immobile 2: Annotazione: da verificare

Totale: m² 938 Rendita: Euro 3.706,04

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FALSIROLI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in VERONA	03885910236*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 22734.1/2009 in atti dal 07/10/2009 Repertorio n. 99449 Rogante: GIUFFRÈ LUIGI Sede: VERONA Registrazione: ATTO DI SCISSIONE			



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2014

Data: 26/06/2014 - Ora: 08.43.13

Segue

Visura n.: T14027 Pag: 3

3. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice L781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		366	92	4	3		A/10	3	8,5 vani	Euro 5.092,27	VIA FLAVIO GIOIA n. 35 piano: S1 -1; VARIAZIONE del 31/07/2009 n. 34214 1/2009 in atti dal 31/07/2009 (protocollo n. VR0280304) VARIAZIONE D'UFFICIO	Annotazione Notifica
2		366	92	3	3		A/10	1	4,5 vani	Euro 1.987,07 L. 3.847.500	VIA FLAVIO GIOIA n. 35 piano: T; (ALTRE) del 21/11/1986 n. 25040 1/1986 in atti dal 03/07/2000 (protocollo n. 154682) DA F9 MAPP. 146.1	Annotazione
3		366	92	5	3		A/2	3	8 vani	Euro 1.032,91 L. 2.000.000	VIA FLAVIO GIOIA n. 35 piano: S1 -2; (ALTRE) del 21/11/1986 n. 25042 1/1986 in atti dal 03/07/2000 (protocollo n. 154704) DA F9 MAPP. 146	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: rettifica del classamento in data 16/07/2009. ristanza in autotutela prot.258224/2009.

Notifica: in corso con prot. VR0281830/2009 del 03/08/2009

Immobile 2: Annotazione: classamento in data 20 10 1989

Immobile 3: Annotazione: classamento in data 20 10 1989

Totale: vani 21 Rendita: Euro 8.112,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 3



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2014

Data: 26/06/2014 - Ora: 08.43.13

Segue

Visura n.: T14027 Pag: 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice L781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		366	92	6	3		C/6	2	202 m ²	Euro 532,05 L. 1.030.200	VIA FLAVIO GIOIA piano: S; CLASSAMENTO del 27/12/1999 n. DI5008.833/1999 in atti dal 27/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97	Annotazione

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	SALDO
ATO 1	2 ^a b	0	2.810	-	2.810	720	25.970		25.250	0	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	0	99.000	99.000
ATO 3	2 ^a b	7.966	9.739	2.700	4.471	2.559	2.581		22	0	0		0	1.500	182.500	181.000
ATO 4	1 ^a b	122.059	199.006	-16.197	2.275	9.602	187.070	51.329	479.551	36.719	0	0	0	0	0	0
	2 ^a b	53.425				60.974	676.266	51.329	479.551	20.180	43.157	26.366	12.624	0	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	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	0	0
ATO 7	2 ^a b	0	0	-	0	0	0		0	0	0	0	85.135	346.000	260.865	
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	263.050	
ATO 9	2 ^a b	0	0	-	0	0	0		0	0	0	0	0	1.560.000	1.560.000	
ATO 10	2 ^a b	0	0	-	0	0	0		0	0	0	0	27.278	77.000	49.722	
TOTALE		229.399	249.672	-4	2.275	22.562	293.063	51.329	590.607	61.399	18.129	26.366	33.095	119.865	2.633.600	2.413.637

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



Tav. 06.2 Piano della rete ciclabile



Tav. 06.3 Masterplan



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.

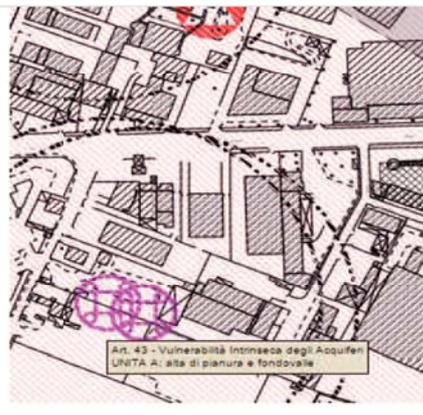
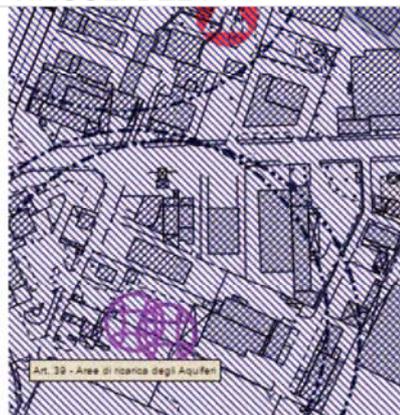
5. LOCALIZZAZIONE IN AMBITI ACCESSIBILI

Il sito è localizzato in ambito accessibile con accesso e recesso da passo carraio autorizzato su via Flavio Gioia 33, 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.

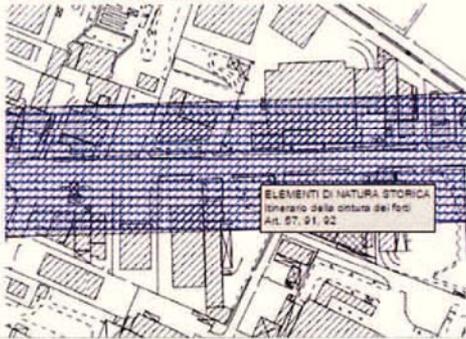
6. COMPATIBILITA' CON VINCOLI

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

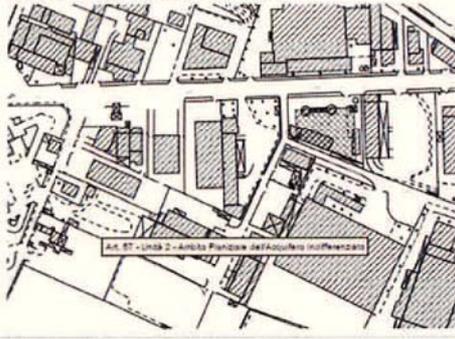
VINCOLI DEL PI



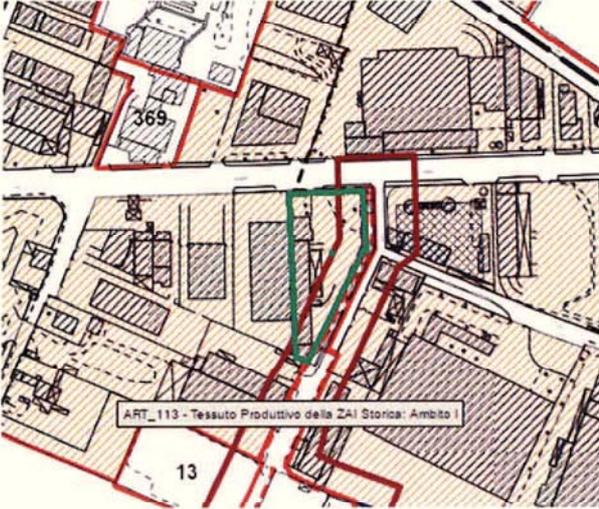
TUTELA DEL PAESAGGIO



UNITA' DI PAESAGGIO



Regolativo operativo



Regolativo operativo VAR 22



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.

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 21 gennaio 2017

Il Richiedente

RENI Maria Stella

Reni Maria Stella