

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

CARTIERE SACI SPA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PER L'AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SULL' AREA DI NUOVA ESPANSIONE DELLE CARTIERE SACI SpA
VIA della FERRIERA - VERONA

1. PREMESSA.....	1	7 QUANTIFICAZIONE AREE STANDARD	19
1.1 Oggetto dell'intervento proposto	1		
1.2 Identificazione catastale degli immobili	1		
2 RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PROGETTO.....	2		
3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA "CARTIERE SACI S.P.A"	2		
3.1 Previsioni del P.A.T.....	2		
3.2 PIANO INTERVENTI - Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo.....	3		
3.2.1 VINCOLI.....	3		
3.2.2 IL PAESAGGIO	4		
3.2.2.1 UNITÀ DI PAESAGGIO.....	4		
3.2.2.2 TUTELA DEL PAESAGGIO.....	5		
3.2.3 RETE ECOLOGICA	6		
3.2.3.1 . AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO – AMBIENTALE	6		
3.2.3.2 ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA.....	6		
3.2.4 DISCIPLINA REGOLATIVA.....	7		
3.2.5 DISCIPLINA OPERATIVA	8		
3.2.6 SCHEDA NORMA.....	9		
4 L'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO	13		
4.1 Ambito territoriale e sistema infrastrutturale esistente.	13		
4.1.1.1 Stralcio P.G.T.U. –Classificazione funzionale delle strade	15		
5 LO SCENARIO DI PROGETTO	15		
5.1 Progetto di ampliamento delle Cartiere SACI spa.....	15		
5.1.1 STATO DI FATTO.....	15		
5.1.1.1 Consistenza edilizia esistente.....	15		
5.1.1.2 attività produttiva.....	15		
5.1.1.3 necessità aziendali.....	16		
5.1.1.4 ubicazione del nuovo ampliamento	16		
5.1.2 -STATO DI PROGETTO	17		
5.1.2.1 Parametri urbanistici.....	17		
5.1.2.2 Caratteristiche nuovi interventi edilizi	18		
6 ACCESSIBILITÀ DELL'AREA.....	18		

1. PREMESSA

La **Ditta "Cartiere SACI SpA"**, proprietaria dell'area di seguito descritta, nella persona del legale rappresentante:

LORENZO POLI – resid. Lgd Matteotti, 12 37126 Verona, c.f. PLO LNZ 69E04 L781D

domiciliato come legale rappresentante in via della Ferriera 17 - Verona

presenta Il Piano Urbanistico Attuativo -nel proseguo PUA- relativo all'area di proprietà finalizzato alla urbanizzazione della porzione di area di trasformazione a sud dell'attuale comparto produttivo.

Il presente PUA viene redatto a seguito della presentazione in data 17/11/2009, da parte della Ditta, di una Manifestazione di Interesse sulla base del Bando Pubblico per la selezione delle aree nelle quali attuare interventi di nuova urbanizzazione all'interno dell'ATO 10 del PAT di Verona.

Vista la Del. G.C. n° 164 del 22.6.2011 in cui veniva ricompresa la disciplina urbanistica dell'area di cui alla Manifestazione d'Interesse presentata e l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 05/09/2011 ai fini di dar corso alle procedure di cui all'art. 6 della L.R. n.11/2004 relativamente agli accordi pubblico-privato;

tenuto conto che con atto separato si provvede, entro i prescritti 120 giorni dalla data di pubblicazione del Piano degli Interventi (approvato il 23.12.2011), alla sottoscrizione dell'Accordo Definitivo di Pianificazione ex succitato art. 6 della L.R. 23/04/2004 n° 11 e relative obbligazioni,

si provvede alla consegna del presente PUA conformemente alle prescrizioni dell'art. 3 dell'Accordo Definitivo di Pianificazione sopra richiamato.

1.1 Oggetto dell'intervento proposto

Il presente PUA riguarda l'ampliamento del comparto produttivo delle Cartiere Sachi SpA con la realizzazione di strutture complementari a quelle in essere a servizio dell'attuale ciclo produttivo.

Detto ampliamento viene realizzato sulla contigua area di proprietà, attualmente destinata ad attività agricola, oggetto della richiesta di modificazione di destinazione d'uso di cui alla sopra richiamata Manifestazione di Interesse.

Nella "scheda norma" più oltre allegata viene indicata la disciplina urbanistica dell'area in base alle quale viene ammesso l'intervento richiesto.

1.2 Identificazione catastale degli immobili

L'ambito di proprietà è situato nell'ATO 10 ed è compreso fra via delle Ferriere a nord, il canale Giuliani a est e -in parte- con una stradella privata in continuità con una traversa di via Gelmetto, con un fosso di scolo a sud con altra ditta a ovest, come ben evidenziato nelle successive planimetrie e puntualmente di seguito descritto nell'elenco delle proprietà catastali.

In sintesi i confini dell'area della **Cartiere SACI SpA** sono i seguenti:

- a nord: via della Ferriera
- a est : proprietà canale Giuliani
- a sud : altre proprietà
- a ovest: 3 P Immobiliare

La individuazione e la consistenza delle superfici catastali della proprietà Cartiere SACI SpA risulta dal seguente elenco e relative visure allegate, nonché dal brano planimetrico sotto riportato:

CARTIERE SACI: Foglio 372

mappali	n°	ha
mappale n°	167	00.00.24
mappale n°	450	00.02.51
mappale n°	451	00.01.10
mappale n°	452	00.04.59
mappale n°	838	00.17.26
mappale n°	996	00.00.01
mappale n°	998	00.00.01
mappale n°	1000	00.00.03
mappale n°	1002	00.81.29
mappale n°	671	<u>04.34.12</u>
totale		05.41.16

Alle proprietà sopra descritte si aggiunge il 23,3% della proprietà dei mappali –di seguito elencati– relativi a via delle Ferriere

STRADA DELLA FERRIERA Foglio 372

m. n.35; 43; 654; 657; 660; 663; 666; 668; 670; 672; 674; 676; 678 = Totale ha: 00.80.86



2 RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PROGETTO

Il presente PUA, redatto in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, è corredato dello Studio Viabilistico già elaborato in sede di presentazione della Manifestazione d'Interesse congruentemente con gli studi trasportistici in dotazione all'Amministrazione Comunale; pertanto si fa riferimento ai seguenti strumenti di programmazione e pianificazione comunale:

- Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato con Deliberazione della GRV n. 4148 del 18/12/2007
- P.I. approvato con Delibera C.C. n° 91 del 23/12/2011
- Aggiornamento PGTU del comune di Verona -aprile 2009.

Lo *Studio Preliminare della Viabilità* prodotto in sede di Manifestazione d'interesse affrontava l'organizzazione viabilistica del comparto territoriale di riferimento nell'ATO 10, congiuntamente per le proposte di intervento delle Cartiere SACI e della 3P Immobiliare nell'area adiacente, in quanto i due progetti si prestavano a essere analizzati contestualmente per la sommatoria dei possibili effetti determinati sul territorio dalle quantità (peraltro modeste) di traffico generato / attratto.

In detto *Studio Preliminare della Viabilità*, venivano anche indicati possibili interventi progettuali finalizzati al miglioramento delle condizioni di circolazione viaria e di accessibilità agli insediamenti, e delle relazioni fra viabilità pubblica e privata, in grado di migliorare anche il livello di sicurezza della mobilità (caratterizzata da transiti "pesanti") nel rispetto dei vincoli esistenti.

Tali proposte progettuali e gli incrementi dei flussi veicolari risultano oggi totalmente superate in quanto ricomprese nelle previsioni di assetto viabilistico del Progetto Speciale dell'ambito "Biasi - Fondver" largamente sovraordinato rispetto alle indicazioni riferite alle aree di interesse dei soggetti proponenti le succitate manifestazioni d'interesse.

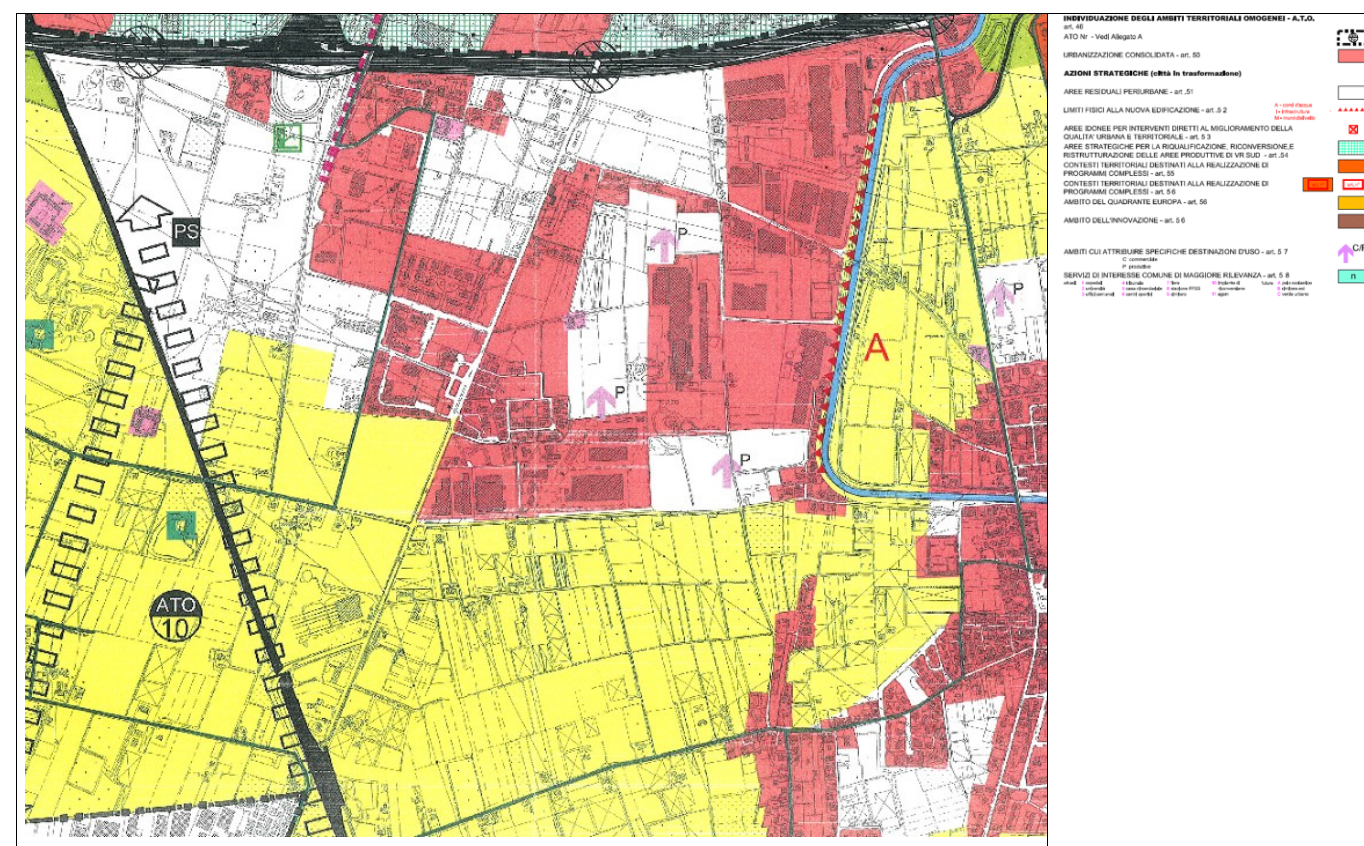
Per quanto attiene in particolare le Cartiere SACI con l'ampliamento richiesto le previsioni di traffico giornaliero attratto (secondo la modellizzazione condotta con il **Trip Generation** - 8° ediz. dell'I.T.E.) risultano pari 11 leggeri e 17 pesanti e quello generato pari a 35 leggeri e 12 pesanti, pari a **mediamente 2 pesanti e 4 auto / ore = valori del tutto marginali rispetto ai flussi locali.**

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA "CARTIERE SACI S.p.A"

3.1 Previsioni del P.A.T.

L'area della Cartiere SACI SpA risulta inserita nell'ATO 10 del P.A.T. in parte come zona di "urbanizzazione consolidata" art. 50 con destinazione produttiva., e in parte come area suscettibile di ampliamento della *destinazione produttiva*.

L'intervento proposto comprende l'ampliamento della destinazione di zona sulla porzione di area che il PAT indica suscettibile di ampliamento della *destinazione produttiva*.



PAT – Tavola delle trasformabilità – ATO 10

Le indicazioni del PAT trovano riscontro nel Piano degli Interventi, come da stralcio allegato.

In relazione alla disciplina urbanistica del P.I. detta area, di superficie pari a circa 12.000 mq (riferimento scheda norma), ricade in zona A- *zona a prevalente destinazione agricola*, a fronte di una superficie catastale complessiva della proprietà pari a 54.116 mq. Catastalmente classificata come seminativo irriguo; attualmente è coltivata a mais.

3.2 PIANO INTERVENTI - Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo

3.2.1 VINCOLI

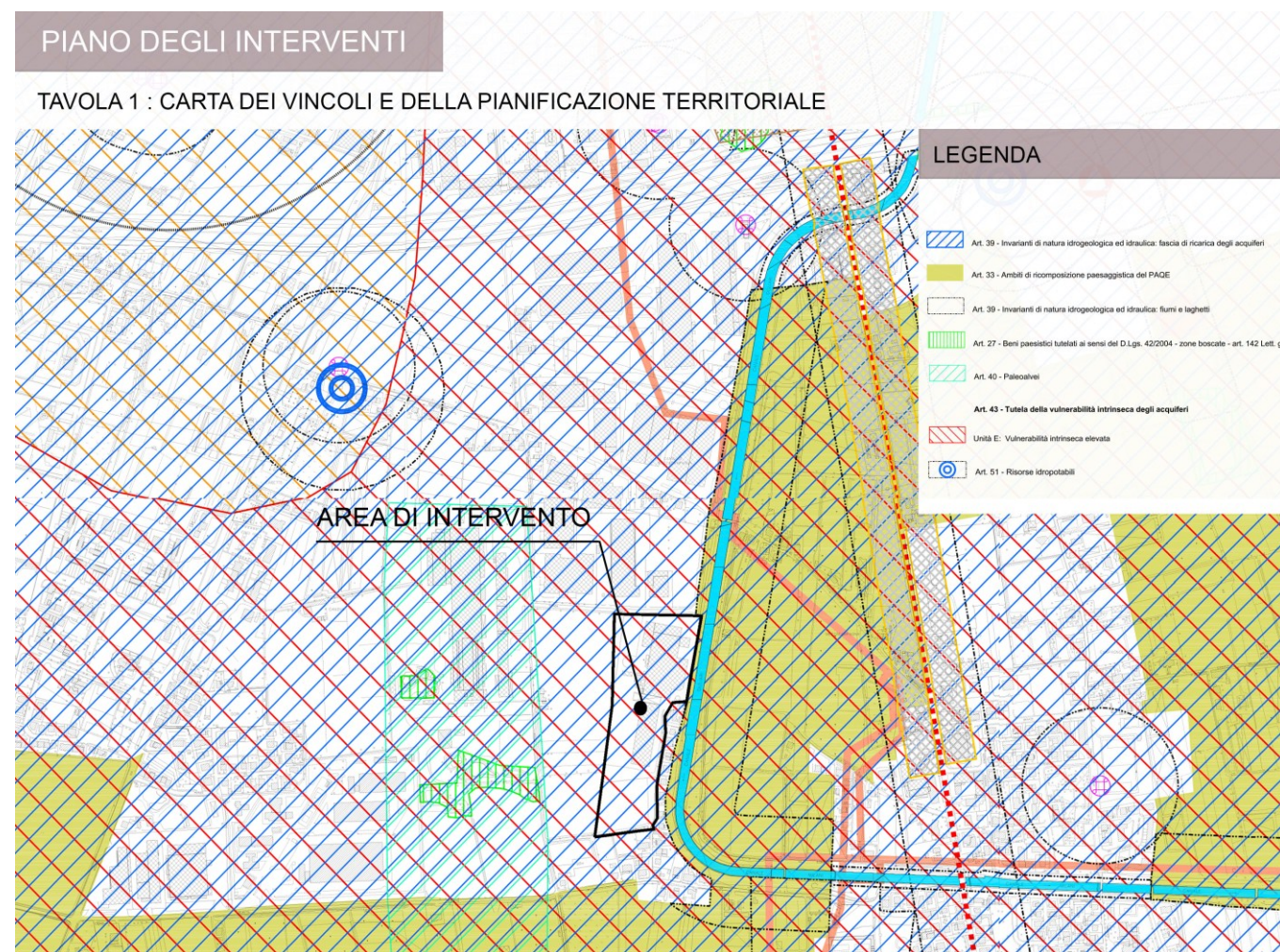


tavola 1 – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

I vincoli repertoriati nell'area Cartiere Saci sono:

➤ **Art. 39 – Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi**

La proprietà Cartiere Saci rientra in un'area di vincolo idrologico e idraulica *Art.39 Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi* in quanto detta proprietà si localizza a filo al canale Giuliani e in questi termini deve rispettare la fascia di rispetto per quanto riguarda le *Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie (ref. Art. 39 comma 1.1. A)*

Inoltre l'area Cartiere Saci si trova all'interno di una fascia di ricarica degli acquiferi con presenza nelle sue vicinanze di risorse idropotabile di cui all'Art. 51.

Di norma nelle fasce di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, di artigianato e zootecnica non collegate alla rete fognaria pubblica. Il progetto relativo al PUA non presenta significativi aumenti delle acque reflue e quelle prodotte oggi vengono smaltite a norma di

legge con l'attuale impianto di smaltimento. Le acque di raffreddamento e di depurazione, opportunamente trattate, vengono scaricate nel canale Giuliani.

➤ **Art. 43 – Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata**

La proprietà Cartiere Saci rientra in un'area di tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi *Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - Unità E: Vulnerabilità intrinseca.*

L'unità E comprende aree caratterizzate da (*ref. Art. 43 comma 2a*):

1. dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
2. da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
3. da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
4. da dinamica geomorfologica prevalentemente fluviale e fluvioglaciale.
5. da presenza di falda libera a profondità inferiore a 10 metri dal piano campagna.

Il terreno relativo all'area Cartiere Saci è di morfologia pianeggiante come indicato al precedente punto 3. Questa caratteristica trova riscontro nella vicinanza di una fascia di paleoalveo. La composizione del terreno è prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa quindi è caratterizzato da un'alta permeabilità.

Il progetto delle Cartiere non comporta interventi incompatibili con la permeabilità del terreno o il regime idraulico dell'area poiché la struttura prevista (capannone) non viene ad interferire sulla permeabilità e l'idrologia del suolo.

L'intervento proposto garantisce il 30 % di permeabilità del suolo e verrà applicato come prescritto nel *repertorio normativo – sezione 1 (accordi Art. 6) - Disciplina ecologica ambientale art.8 NTO (p.24).*

Nella generalità, il progetto relativo al PUA non viene ad interferire sui i vincoli presenti sul territorio in quanto le strutture di progetto non comportano escavazioni né alterazioni della falda e del sistema idrologico della zona.

In allegato

- Studio geologico, geomorfologico e idrogeologico -Studio compatibilità idraulica
- Screening VINCA

3.2.2 IL PAESAGGIO

3.2.2.1 UNITÀ DI PAESAGGIO

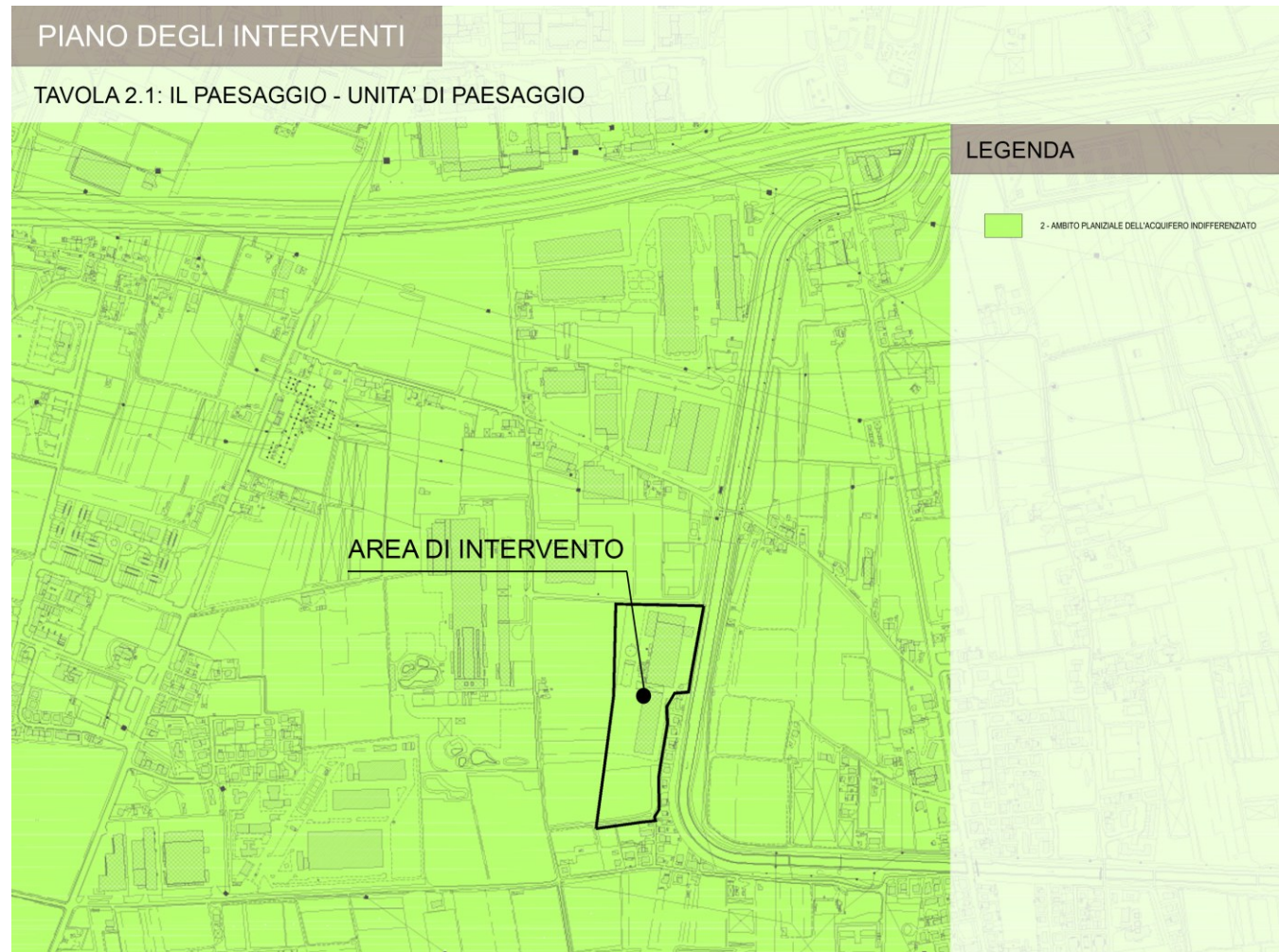


Tavola 2.1 - unità di paesaggio

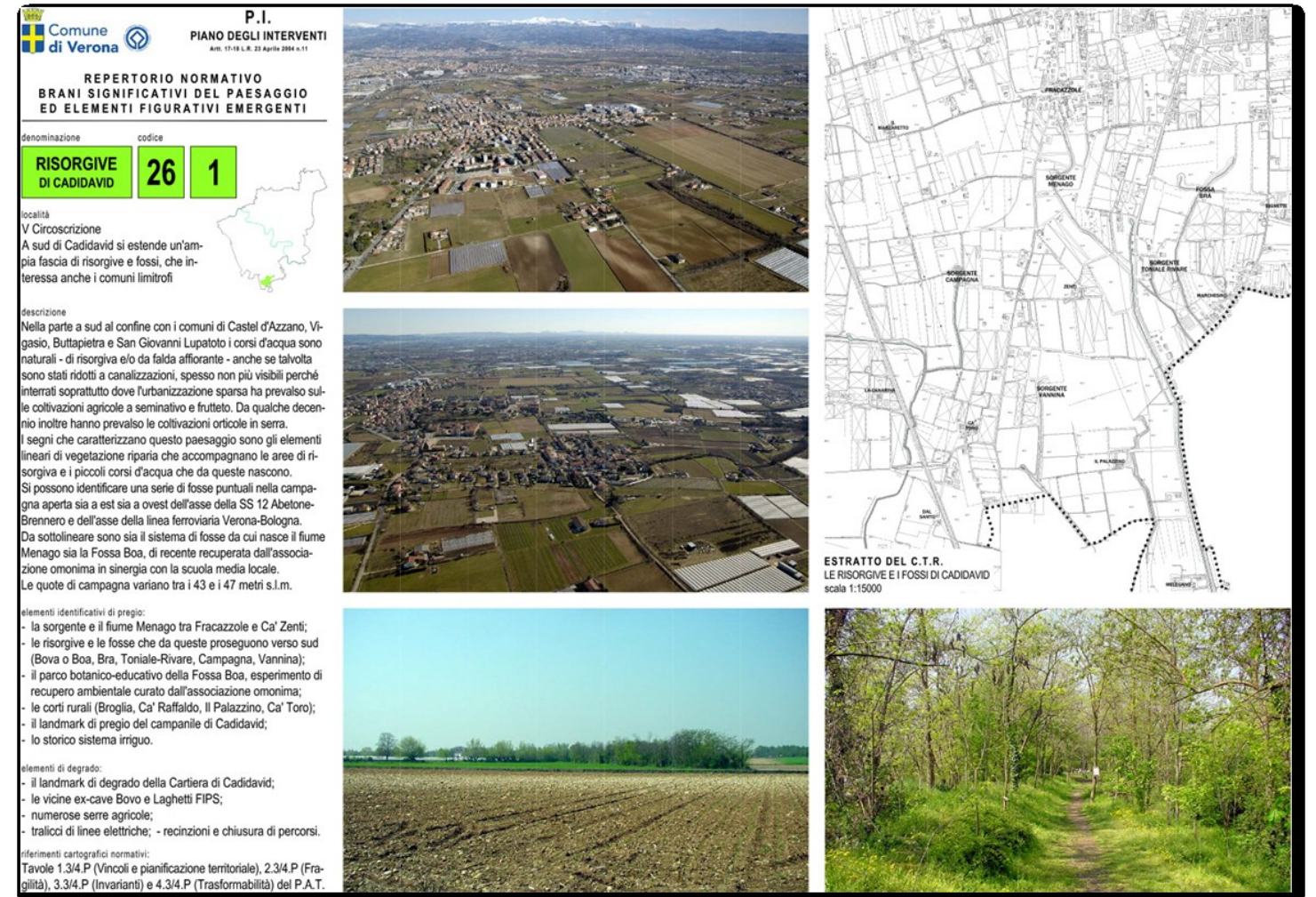
La proprietà Cartiere Saci rientra secondo l'Art. 57 - *Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute)* nell'unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato.

I brani significativi del territorio dell'ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato e gli elementi figurativi emergenti sono caratterizzati da *un territorio agricolo attraversato dalla trama di corsi d'acqua di risorgiva, dai fossi di pianura delineati dalla vegetazione riparia, da piccole zone umide dove le risorgive si espandono solo nei momenti in cui la falda freatica è particolarmente alta. Proprio per l'unicità naturalistica oltre che paesaggistica è fondamentale porre attenzione per qualsiasi intervento di trasformazione sia edilizia che infrastrutturale (v. scheda 26 - Ref. Punto 45. Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali)*

Nell'ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato si individuano le seguenti aree di tutela:

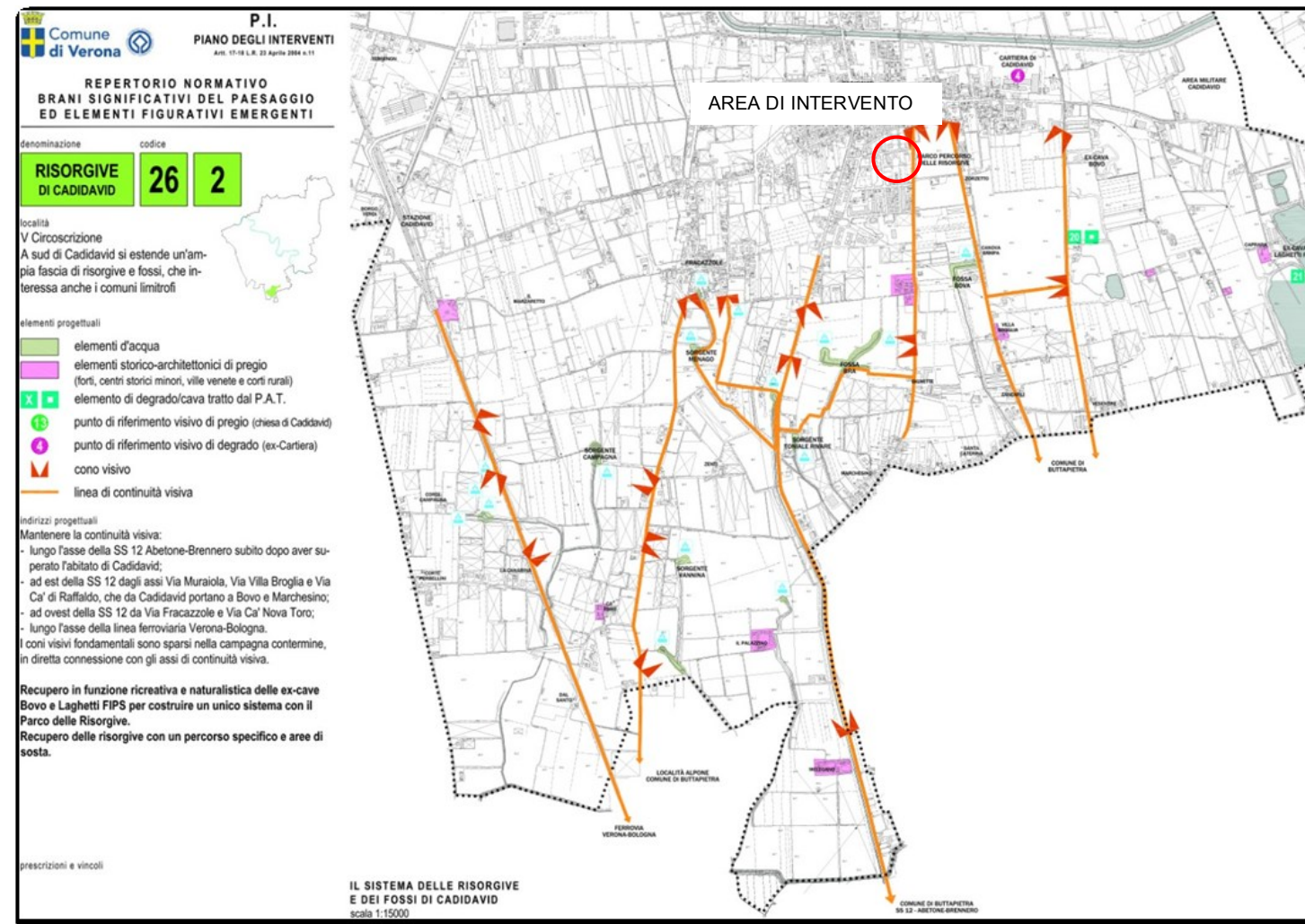
- porzione di territorio agricolo di pianura verso Cadidavid in cui si possono osservare ancora le partiture e gli elementi della ruralità ormai scomparsa per il resto della pianura;
- fontanili e risorgive, fossi di pianura.

SCHEDA 26.1 – Risorgive di Cadidavid



L'area oggetto dell'intervento ubicata a nord-ovest di Cadidavid non presenta elementi riconoscibili nelle tematiche descritte dalla scheda, né elementi di degrado.

SCHEMA 26.2 – Risorgive di Cadidavid



3.2.2.2 TUTELA DEL PAESAGGIO

PIANO DEGLI INTERVENTI

TAVOLA 2.2: PAESAGGIO - TUTELA DEL PAESAGGIO

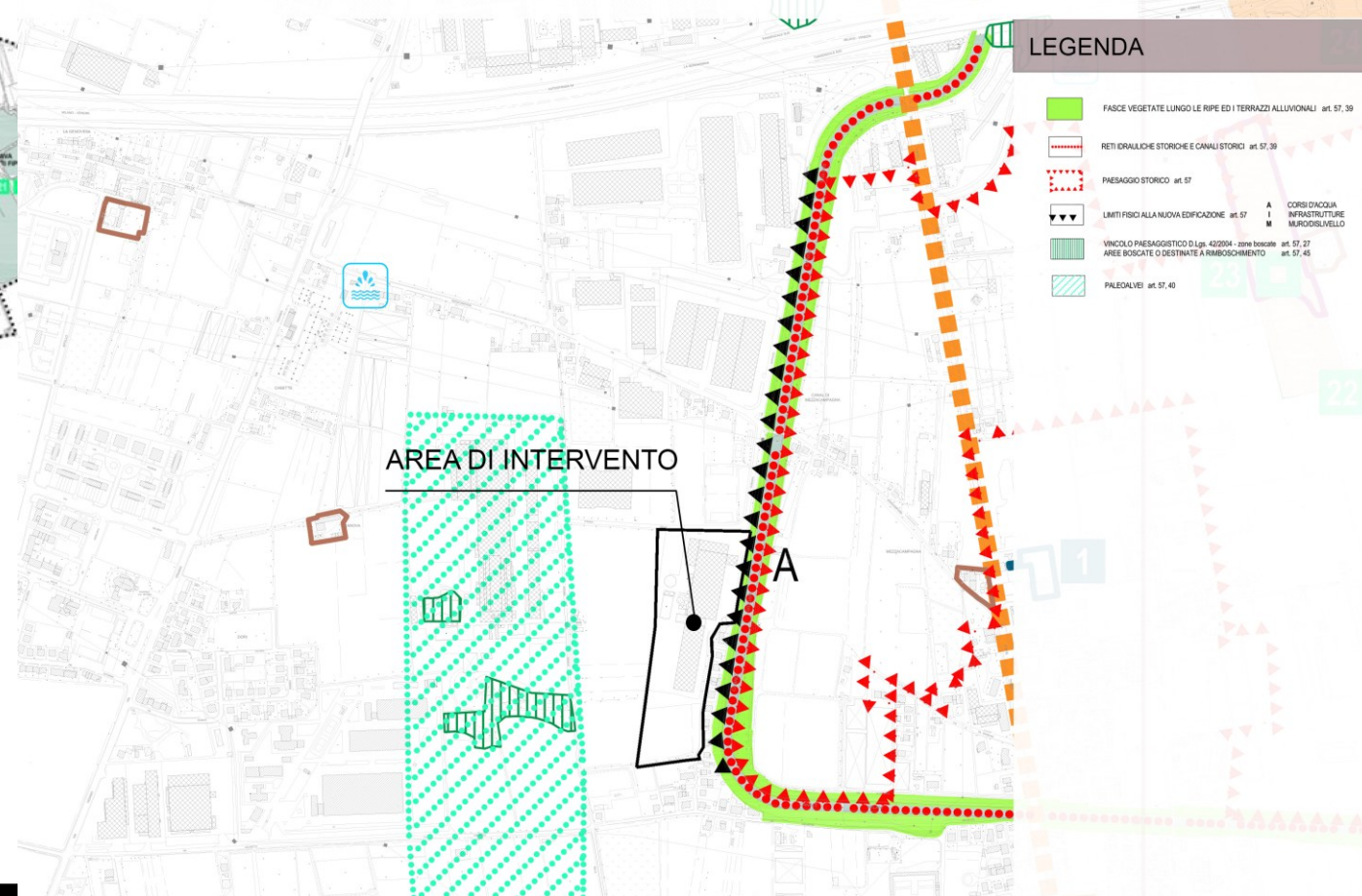


Tavola 2.2 – tutela del paesaggio

Il progetto relativo al PUA presenta volumi in contiguità con quelli esistenti che non compromettono il rapporto visivo con il territorio agricolo della pianura verso Cadidavid.

Per quanto riguarda la tutela del paesaggio non risultano vincoli repertoriati all'interno dell'area di interesse del PUA.

3.2.3 RETE ECOLOGICA

3.2.3.1 . AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO – AMBIENTALE

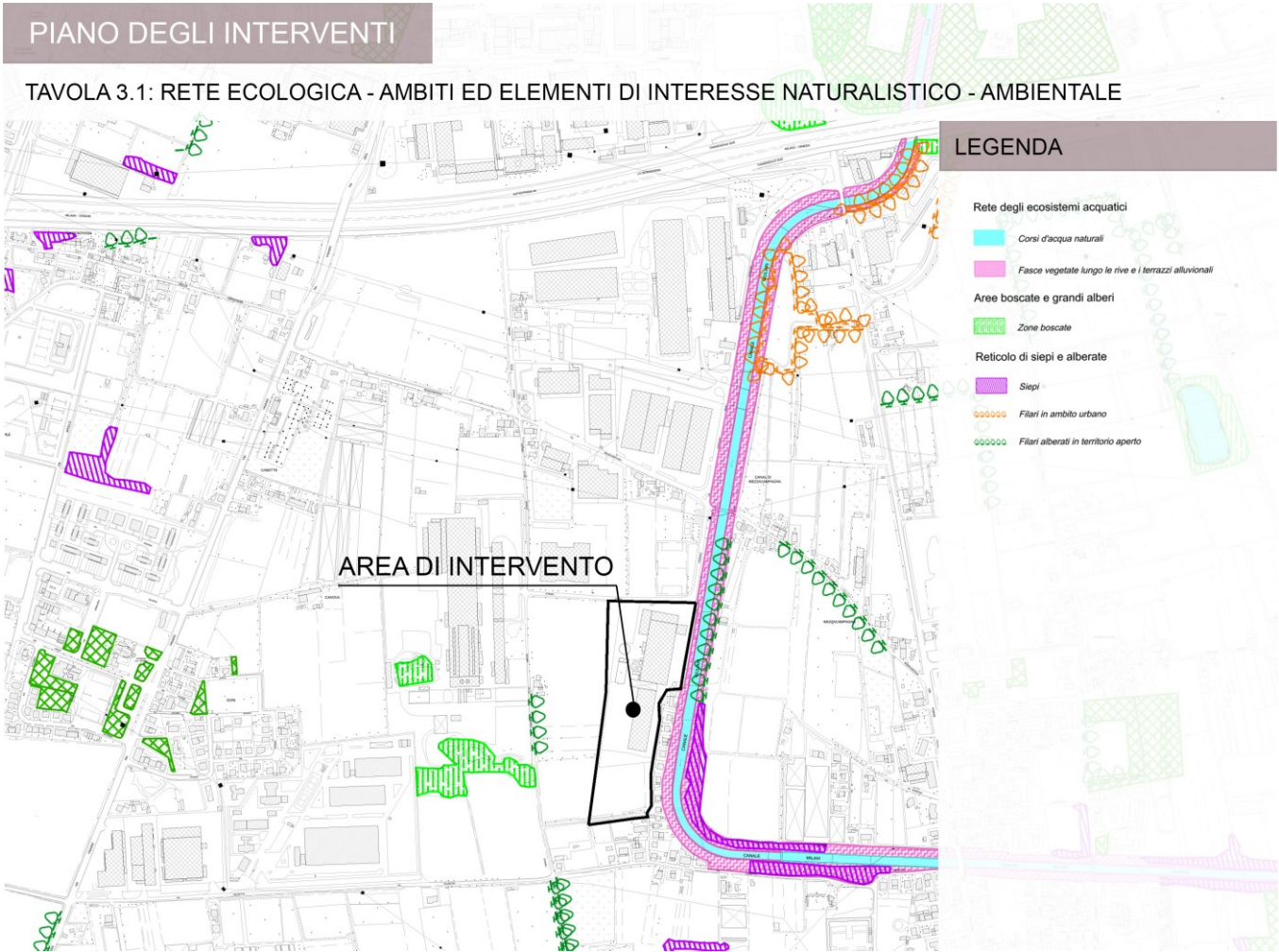


Tavola 3.1 – Ambiti ed elementi di interesse naturalistico - ambientale

Per quanto riguarda gli ambiti ed elementi di interesse naturalistico–ambientale non risultano vincoli repertoriati all'interno dell'area di interesse del PUA.

3.2.3.2 ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA

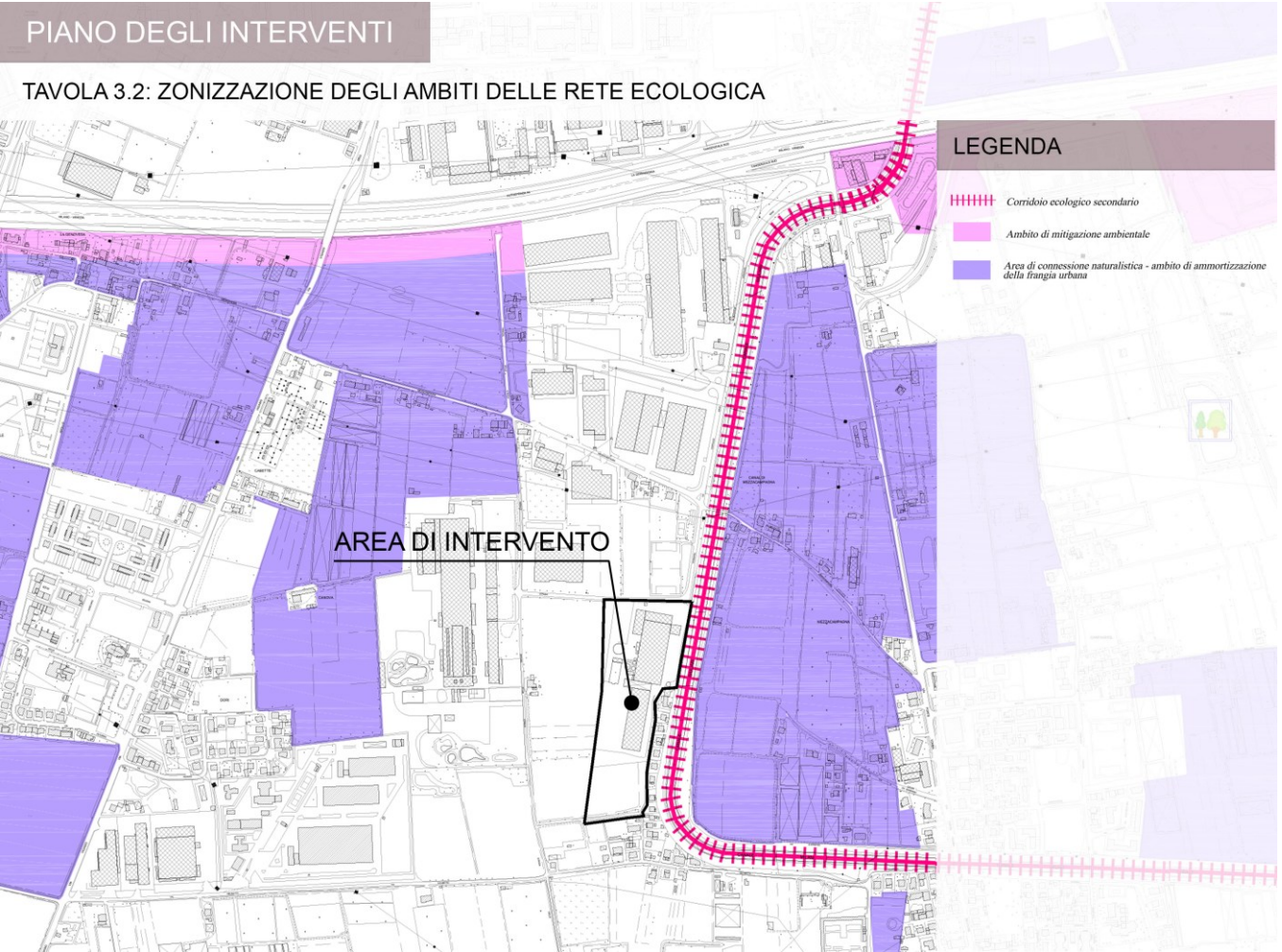


Tavola 3.2 –zonizzazione degli ambiti delle rete ecologica

Per quanto riguarda la zonizzazione degli ambiti delle rete ecologica non risultano vincoli repertoriati all'interno dell'area di interesse del PUA.

3.2.4 DISCIPLINA REGOLATIVA

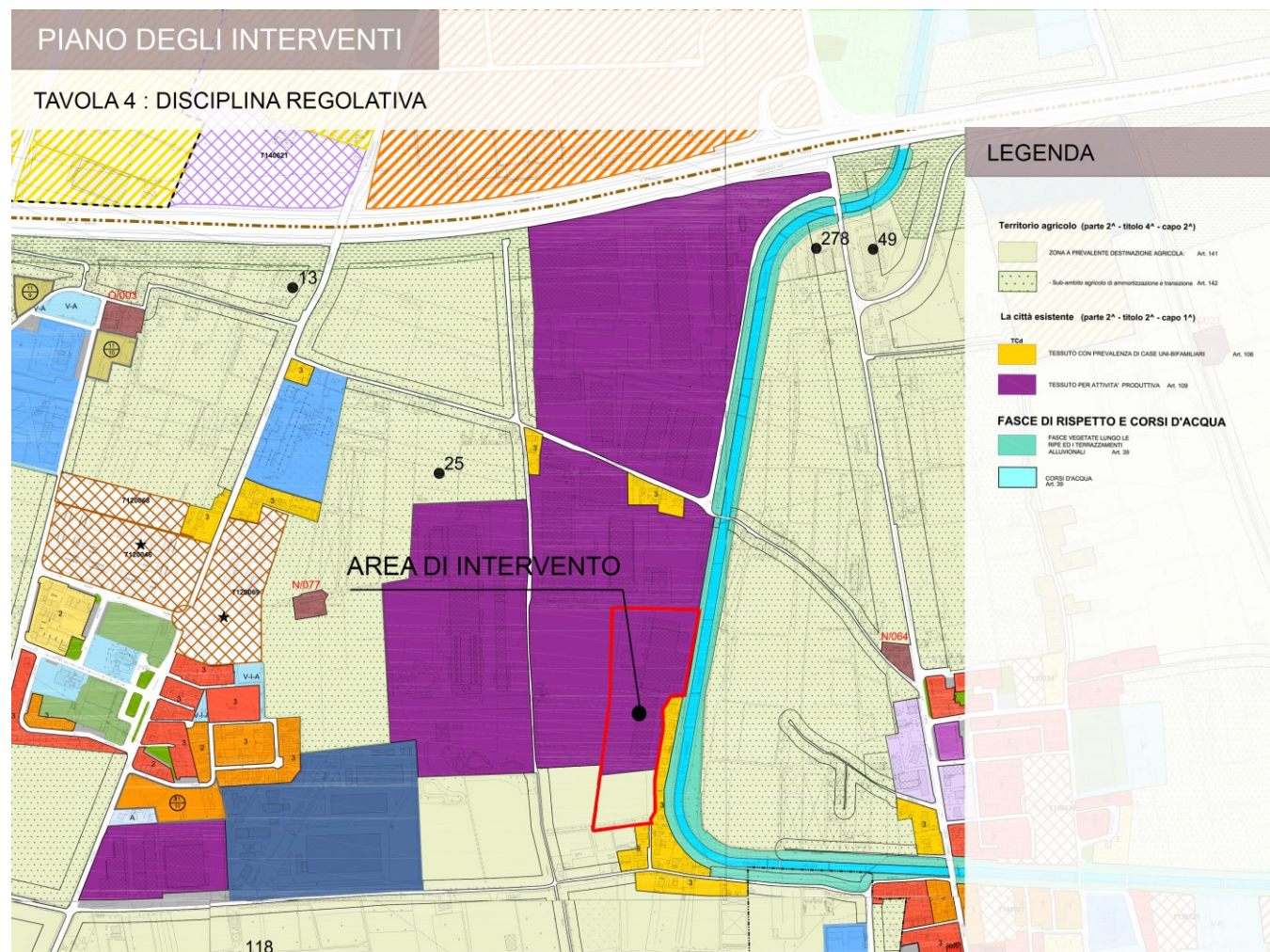


Tavola 4 – Disciplina regolativa

L'area Cartiere Saci è caratterizzata dai tessuti seguenti:

➤ **Art. 109 - Tessuto per attività produttive:**

L'area delle Cartiere SACI si configura come *tessuto per attività produttive Art. 109*, cioè "tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia edificatoria prevalente a padiglione e capannone con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie".

Gli usi ammessi sono principalmente produttivi e manifatturieri U5 del tipo Artigianato produttivo e industria U5/1 comprende anche i depositi e magazzini U5/2, nonché attrezzature di servizio per l'industria U5/5.

Sono ammessi Usi regolati U1/1 (alloggio custode o proprietario con un max di mq 150 e U2 (superfici commerciali per la vendita diretta di prodotti e uffici di pertinenza).

L'Art. 109 prevede per le attività produttive gli indici stereometrici seguenti:

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 1 piano per destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati (ved. Ref. Punto 2, lett. B dell'Art. 109 PI)

DC= 6 mt. o H/2

(omissis)

➤ **Art. 141 - zona A prevalente destinazione agricola.**

A sud delle Cartiere Saci il comparto di proprietà -oggetto del PUA- presenta destinazione d'uso *Zona A prevalente destinazione agricola Art. 141*, tessuto a prevalenza agricola destinato principalmente all'insediamento ad all'esercizio di attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.

A seguito della Manifestazione d'Interesse presentata, con Il P.I. le Cartiere Saci acquisiscono una potenzialità edificatoria di 3600 mq di SUL a destinazione produttiva dell'area agricola di ampliamento, mediante presentazione di apposito PUA.

3.2.5 DISCIPLINA OPERATIVA

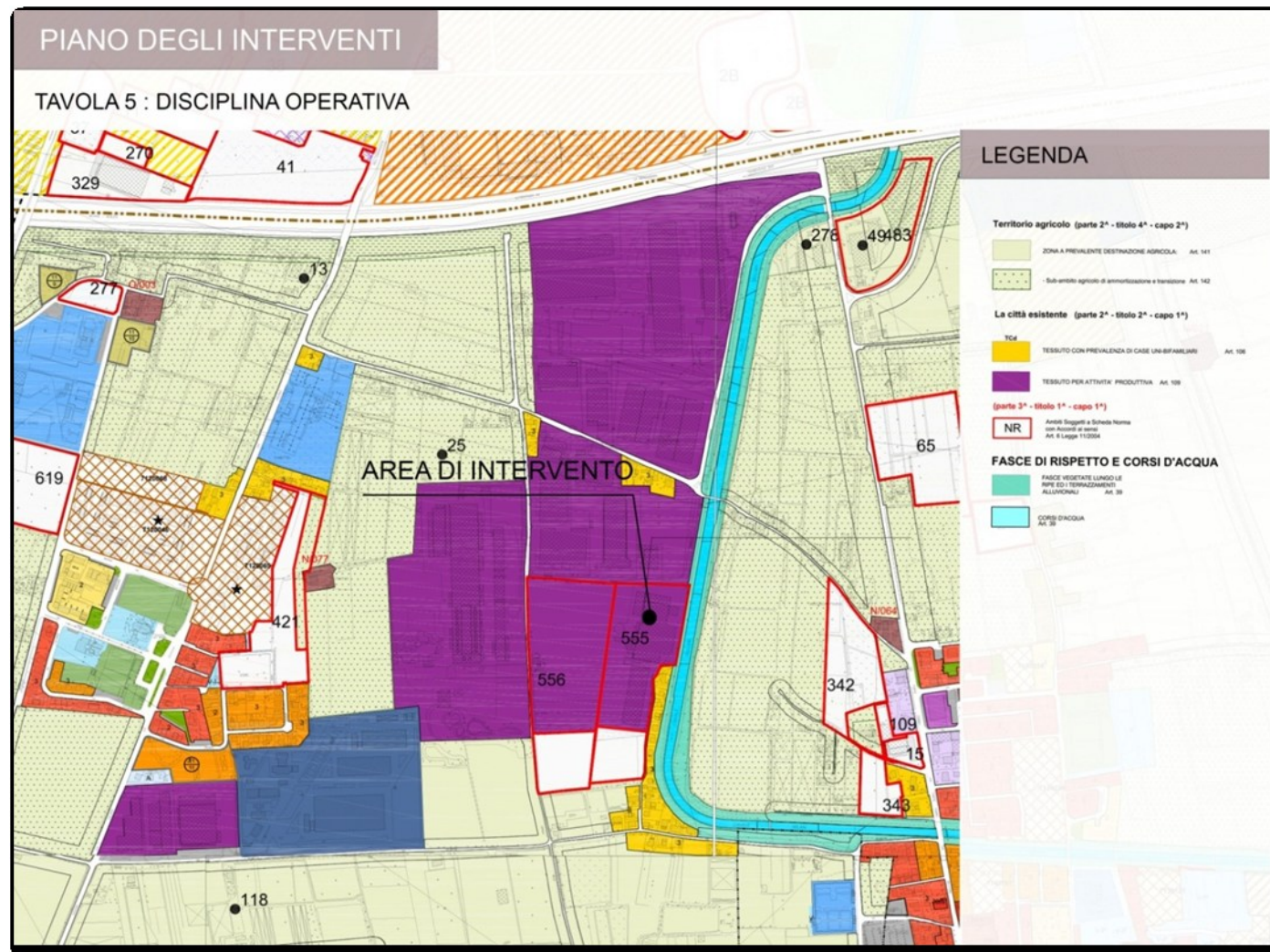


Tavola 5 – disciplina operativa

La tavola 5 disciplina operativa individua gli interventi attuativi. L'area Cartiere Saci rientra in un ambito soggetto a scheda norma per un piano urbanistico attuativo PUA nell'ambito degli accordi pubblico / privato di cui all'Art. 6 della Legge 11/2004. La scheda norma relativa all'area Cartiere Saci è il repertorio 555 dell'ATO 10 del presente Piano degli Interventi. L'area del PUA viene divisa in due comparti, il primo in viola è l'area edificata attuale a destinazione produttiva Art.109 – *tessuto per attività produttiva*, il secondo comparto è l'area cui viene concesso il cambio di destinazione di uso da zona A prevalente destinazione agricola Art. 141 a tessuto per attività produttiva Art. 109.

Occorre notare che l'ambito del comparto indicato nella scheda presenta un errore grafico in quanto non rispetta la perimetrazione del retino relativo al tessuto produttivo come indicato nella tavola 4 - disciplina regolativa (v. precedente punto 2.2.4).

I contenuti specifici delle schede norma vengono repertoriati all' Art. 156 - *Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo*:

1. La scheda norma, a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 04 - "Criteri e limiti di flessibilità del PI" delle presenti norme, è suddivisa nelle seguenti sezioni:

- Schema progettuale;
- Carature urbanistiche;
- Modalità di attuazione;
- Direttive e prescrizioni;

2. Lo schema progettuale riporta gli elementi guida per la successiva progettazione tra quelli di seguito elencati:

- La delimitazione dell'ambito di intervento;
- L'area di concentrazione volumetrica;
- La misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444, che il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) della L.R. 11/2004, disciplina puntualmente; resta ferma l'ulteriore possibilità di prevedere minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 all'interno dell'ambito di intervento nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. 11/2004;
- La direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
- La direttrice preferenziale dei percorsi ciclopeditoni di progetto;
- La previsione dell'allargamento stradale;
- L'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
- La localizzazione preferenziale dei parcheggi;
- La localizzazione del verde e dei servizi "VS";
- La localizzazione del verde di mitigazione "VM";

3. Nella sezione Carature urbanistiche sono riportati:

- La superficie territoriale di intervento "ST" (al netto di eventuali proprietà comunali);
- La classe perequativa assegnata che si rapporta ai criteri perequativi di cui al successivo art. 158;
- La SUL complessivamente attribuita, la cui disciplina funzionale, salve le previsioni specifiche riportate nella scheda norma, è definita nell'art. 159 - *Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale*; al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso alle scelte di pianificazione urbanistica inserite nel PI operativo, la SUL attribuita, anche nella componente relativa all'acquisizione del credito edilizio rapportata alla classe perequativa assegnata dall'art. 158, deve essere recepita – nella sua totalità – nell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz., ferma restando la possibilità di disciplinare la successione temporale degli interventi nei termini di legge ed i limiti di flessibilità di cui al precedente art. 4.
- Il numero massimo dei piani fuori terra;

- e) La percentuale minima di VS, pari ad almeno il 50% della ST, da cedere gratuitamente al Comune; in sede di convenzione il Comune può consentire il raggiungimento della percentuale minima di VS eccedente gli standards di cui all'art. 20 anche mediante vincolo di destinazione d'uso a VM registrato e trascritto; nelle norme generali contenute nella parte prima delle presenti norme sono precisati i limiti rispetto ai quali è ammessa l'eventuale monetizzazione sostitutiva in luogo totale o parziale della cessione; il Comune in sede di PUA o di convenzionamento del comparto urbanistico decide altresì sulla ammissibilità o meno della costituzione del vincolo di destinazione a VM registrato e trascritto a favore del Comune in luogo della cessione o monetizzazione sostitutiva;
4. Nella sezione "Modalità di attuazione" è precisato se la realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un PUA, o al convenzionamento di un comparto urbanistico con rilascio del titolo abilitativo diretto;
5. Nella sezione "Direttive e prescrizioni" sono riportate le "direttive" e le "prescrizioni" che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.
6. Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.
7. Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:
- a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda norma;
 - b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda norma;
8. Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.
9. Le prescrizioni della scheda norma sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle presenti norme e dal repertorio.
10. Nel repertorio normativo, sezione impatto idraulico, è allegata una tabella che con riferimento ai singoli interventi previsti dalle schede norma, in cui vengono individuate le misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti. Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione sono precisate nel prontuario di mitigazione ambientale.
11. La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto alternativo alla direttiva devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive riportate nella scheda norma.
12. Nell'apposita sezione del repertorio normativo relativo agli accordi, oltre alla numerazione progressiva ed all'indicazione dell'ATO di riferimento, sono riportati altri richiami normativi, prescrizioni e direttive necessarie per completare il quadro di riferimento per l'approvazione dei PUA e degli interventi di comparto.
13. I progetti relativi ai PUA ed agli interventi di comparto urbanistico previsti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni ed i vincoli e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nella parte prima, Titolo 1, Capo 4 – Sistema dei

Vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto, nel Capo 5 – Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica, e nell'art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze, anche se non richiamati o riportati nelle schede norma.

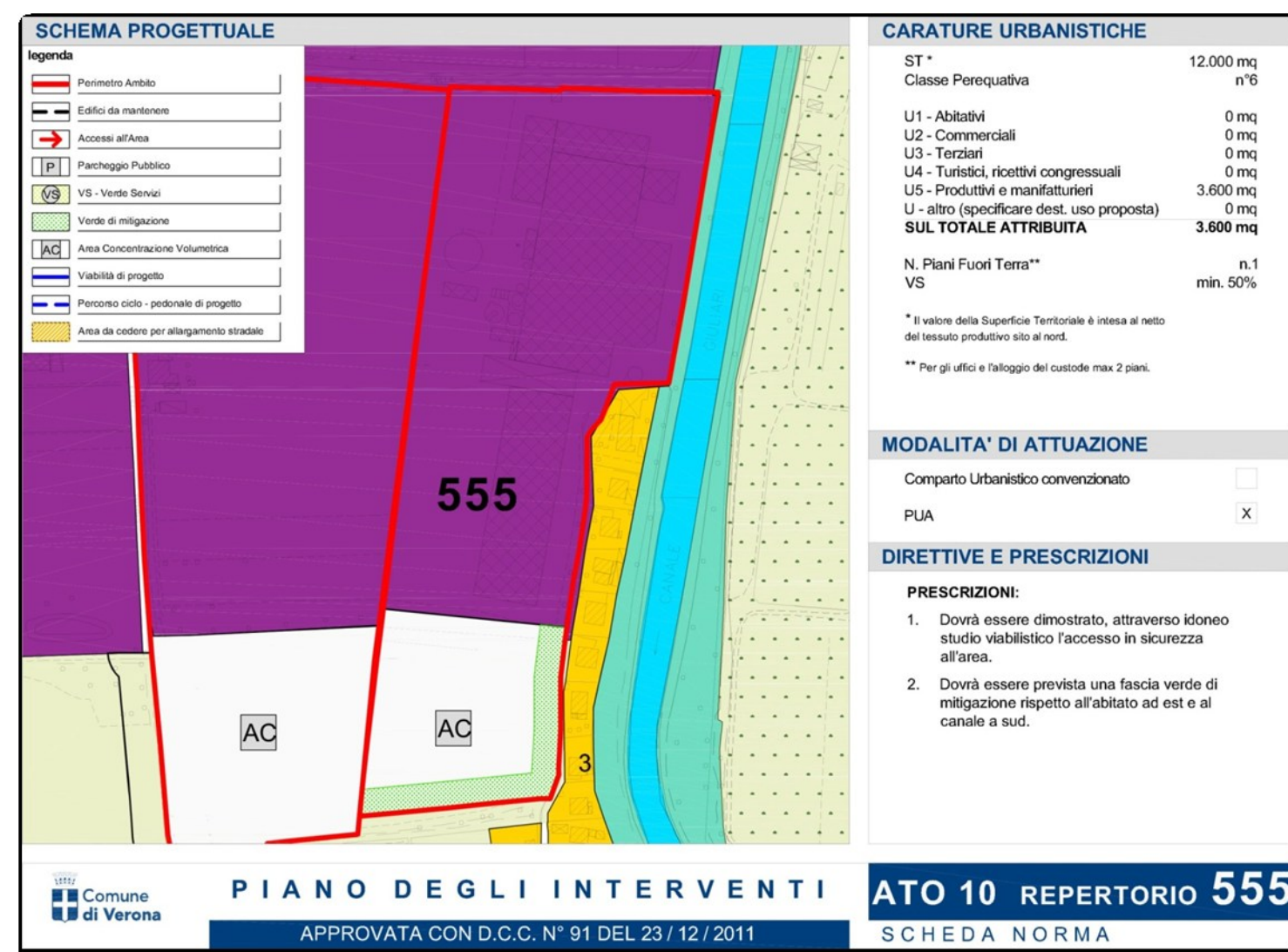
3.2.6 SCHEDA NORMA

Scheda norma – repertorio N° 555

L'area Cartiere Saci è sottoposta ad un piano urbanistico attuativo PUA legato alla scheda norma repertorio N° 555 dell'ATO 10. Nella scheda norma vengono sintetizzati i contenuti di cui all'Art. 156 - *Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo*.

Elementi guida dello **schema progettuale della scheda norma N° 555**:

- Delimitazione dal perimetro dell'ambito d'intervento.



- Definizione dell'area di concentrazione.
- La localizzazione del verde di mitigazione.

Carature urbanistica:

Superfici territoriale attribuita (ST)	12.000 mq
Classe perequativa	N° 6
SUL attribuita	3600 mq
Numero massimo di piani fuori terra	n. 1
Quantità minima di verde a servizio (VS) da cedere gratuitamente al comune	50% della ST

Modalità di attuazione: Piano urbanistico attuativo (PUA)

Le **direttive e prescrizioni** del PUA:

1. Dovrà essere dimostrato, attraverso idoneo studio viabilistico l'accesso in sicurezza all'area.
2. Dovrà essere prevista una fascia verde di mitigazioni rispetto all'abitato ad est e al canale a sud.

SUPERFICI:

Superficie Area di concentrazione	12.000 mq
Superficie strada ad uso pubblico	620 mq
Superficie strada da cedere relativa all'AC	775 mq
Superficie permeabile 30% della ST	3.600 mq

Carico urbanistico primario (CU) Art. 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario

L'area Cartiere Saci ha la destinazione di uso *Artigianato produttivo e industria* U5/1, di conseguenza il carico urbanistico è basso (Cu B).

Standard urbanistici:

Art. 120 Dotazione minima di servizi	10 mq / 100 mq (10 %) della ST	1.200 mq
art.14 dotazione minima parcheggi pubblici (p1) e privati (p2)	P1 = 2 mq / 10 mq (20%) della SUL	720 mq
	P2 = 2 mq / 10 mq (20%) della sul	720 mq
VS da cedere al comune	50 % della St	6.000 mq

Definizione VS: Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.

QUADRO DI RIFERIMENTO RIPERTORIO NORMATIVO – SEZIONE 1 – 2° BANDO

Ref. repertorio normativo – sezione 1 – accordi Art. 6 (p.24)

Richiami normative, prescrizioni e direttive

REPERTORIO NORMATIVO - SEZIONE 1
II° bando

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
272	555	10	30%	30%	1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		Da valutare in sede di PUA in base alle risultanze degli Enti competenti la riduzione della densità arborea a 1 alberi/200mq ed aumento della densità arbustiva a 4 arbusti/100 mq.
273	556	10	30%	30%	1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		1 - In sede di PUA, dovrà essere redatto apposito studio del sistema viabilistico esteso al contesto urbano più prossimo, in modo da adottare la soluzione viabilistica più adeguata per il nuovo insediamento produttivo; 2 - il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

ELENCO MANIFESTAZIONI D'INTERESSE RITENUTE PRIORITARIE 2° bando - ATO 10

Ref. repertorio normativo – sezione 8 - impatto idraulico (pagina.....)

Misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica

N° repertorio	Superficie intervento (mq)	Volume invaso (metodo invaso) (mc)	Volume invaso da PAT (mc)	INVASO PREVALENTE				ASSEVERAZIONE
				vasca laminazione	sovradimensionamento delle condotte	bacino di ritenzione	bacino e fosso d'infiltrazione (2)	
2	10528	69,68	513,13	si	si	si	si	
15	2255	-	-	-	-	-	-	SI
25	42400	1914,68	2066,58	si	si	si	no	
65	39293	1888,84	1915,14	si	si	si	si	
109	2342	-	-	-	-	-	-	SI
209	14101	278,89	687,28	si	si	si	no	
277	5200	249,97	253,45	si	si	si	si	
293	2705	59,85	131,84	si	si	si	no	
303	19428	546,16	946,92	si	si	si	no	
342	27558	1312,51	1343,18	si	si	si	no	
343	11315	430,61	551,49	si	si	si	no	
421	27332	470,17	1332,16	si	si	si	no	
456	2281	109,65	111,18	si	si	si	no	
483	28000	-	-	-	-	-	-	SI
555	12000	-	-	-	-	-	-	SI
556	14223	683,71	693,23	si	si	si	no	
581	72500	3084,49	3533,65	si	si	si	no	
619	29279	1407,46	1427,06	si	si	si	si	

N° repertorio	Superficie intervento	SMALTIMENTO PREVALENTE			
		accumulo e smaltimento in pozzi disperdenti (2)	immissione in corso d'acqua (1)	accumulo e immissione in trincee drenanti (2)	immissione nella rete acque bianche (1) (3)
2	10528	si	si	si	si
15	2255	-	-	-	-
25	42400	no	no	no	si
26	3910	si	no	si	no
65	39293	si	si	si	si
109	2342	-	-	-	-
209	14101	no	no	no	si
277	5200	si	no	si	no
293	2705	no	si	no	si
303	19428	no	si	no	no
342	27558	no	si	no	no
343	11315	no	si	no	no
421	27332	no	no	no	si
456	2281	no	si	no	no
483	28000	-	-	-	-
555	12000	-	-	-	-
556	14223	no	si	no	no
581	72500	no	si	no	si
619	29279	si	no	si	no

Quadro di riferimento repertorio normativo – sezione 1 – 2° bando

Ref. repertorio normativo – sezione 1 – accordi Art. 6 (p.24)

Richiami normative, prescrizioni e direttive

N° repertorio	BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE				
	vasca prima pioggia	recupero acque piovane	smaltimento con caditoie drenanti (4)	tetti verdi	parcheeggi grigliati
2	si	si	si	si	si
15	si	si	no	si	si
25	si	si	no	si	si
26	si	si	si	si	si
65	si	si	si	si	si
109	si	si	no	si	si
209	si	si	no	si	si
277	si	si	si	si	si
293	si	si	no	si	si
303	si	si	no	si	si
342	si	si	no	si	si
343	si	si	no	si	si
421	si	si	no	si	si
456	si	si	no	si	si
483	si	si	si	si	si
555	si	si	no	si	si
556	si	si	no	si	si
581	si	si	no	si	si
619	si	si	si	si	si

1) da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore

2) verificare il rischio di contaminazione dei corpi idrici sotterranei

3) da verificare il rischio d'inquinamento dei corpi idrici superficiali

4) solo in zone con elevata permeabilità e alta soggiacenza e verificando il rischio d'inquinamento dei corpi idrici sotterranei

SCHEDA NORMA

Nel **Piano degli Interventi** approvato le destinazioni d'uso dell'area della Cartiere SACI SpA e di quella di ampliamento risultano rispettivamente le seguenti:

- Tessuto per Attività Produttiva - art. 109
- Zona **A** a prevalente destinazione agricola art. 141

di cui alla Disciplina Regolativa.

La Scheda Norma con cui il P.I. recepisce gli accordi ex Art. 6 della L.R. 23/04/2004 n° 11 definisce i parametri dimensionali (superficie lorda utile complessivamente attribuita) relativamente alla Manifestazione di Interesse presentata dalla Ditta.

Conseguentemente con la sottoscrizione dell'Accordo Definitivo di Pianificazione la Ditta si è impegnata a versare il contributo di sostenibilità relativo al cambio di destinazione d'uso della contigua area agricola di proprietà, ai fini della realizzazione -mediante il presente PUA- dell'ampliamento dell'ambito produttivo "Cartiere Saci".

NORME TECNICHE OPERATIVE del PI relative all'area oggetto del PUA - SCHEDA NORMA 555

Nella scheda norma la superficie Territoriale dell'area di ampliamento - *Area di Concentrazione Volumetrica* è stata indicata in mq 12.000 con destinazione d'uso: *U5 - Usi produttivi e manifatturieri* pari a mq 3.600 e SUL totale = mq 3.600.

L'area VS è prevista per un minimo del 50%

Ulteriori prescrizioni:

1. va essere dimostrato, con idoneo studio viabilistico, l'accesso in sicurezza all'area
2. deve essere prevista una fascia verde di mitigazione rispetto all'abitato a est e al canale a sud.

Per quanto attiene il Repertorio Normativo relativo alla DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE (art. 8 NTO) la Densità arborea $D_a = 1$ albero/100mq (preferibilmente potenziando filari esistenti) e una Densità arbustiva $D_{ar} = 2$ arbusti/100mq.

Tali parametri possono essere rispettivamente modificati in sede di PUA sin base al parere degli Enti competenti nei seguenti valori: 1 albero/200mq e 4 arbusti/100mq.

Per quanto attiene gli standard urbanistici richiesti, le *Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati* vanno dimensionate con riferimento all'art. 14 delle NTO, mentre la *Dotazione minima di servizi* è regolata dall'art. 20 delle NTO.

Nel merito: le *Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu basso* riferite agli usi *produttivi* prevedono mq 2 /10 mq di SUL per i parcheggi privati - P1 e 2 mq / 10 mq SUL per i parcheggi pubblici - P2.

Per la *Dotazione minima dei servizi* relativi a *industria e artigianato* la previsione è di mq 10 / 100mq di ST.

Conseguentemente la dotazione minima di ulteriori servizi oltre i parcheggi pubblici è data dalla differenza fra l'area di questi e quella totale di standard.

Nel caso in oggetto si deve quindi prevedere una dimensione pari a mq 1.200 per servizi (mq.12.000 x 10), di cui mq 720 di parcheggi pubblici (mq 3.600 x 20%), e altrettanti mq per parcheggi privati.

Sintesi dei parametri dimensionali:

ST	mq 12.000 -
Standard	mq 1.200 -
SUL	<u>mq 3.600</u>
Superficie residua	mq 7.200

Per quanto attiene il VS da cedere / vincolare:

VS= 50%ST	mq 6.000
A detrarre: -superficie stradale	mq 775
-standard	<u>mq 1.200</u>
Superficie min. da cedere / vincolare	mq 4.025

Destinabili a VM mediante vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto (art. 156 comma 3, paragr. e).

4 L'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO**4.1 Ambito territoriale e sistema infrastrutturale esistente.**

L'area delle "Cartiere SACI SpA" oggetto dell'intervento è localizzata nel comparto – comprendente anche la "3 P Immobiliare"– ubicato in località Gelmetto di Ca' di David, e delimitato dalle via della Ferriera (area in comproprietà) a nord, e dalla Strada delle Trincee a ovest, nell'ambito del comprensorio delimitato dal canale Giulieri, a ovest da via Vigasio-, a nord da Tangenziale e Autostrada, e a sud dalla via Gelmetto.

L'esistente via Mezzacampagna è la direttrice principale che collega via Forte Tomba (ex S.S. 12) con la via Vigasio diametralmente al comprensorio, e sulla quale si affacciano a pettine tutte le Ditte insediate nell'ambito, mentre la via Gelmetto ha funzione di servizio agli insediamenti residenziali (prevalentemente unifamiliari), tranne nella parte terminale ovest su cui si affacciano due complessi industriali e –di particolare rilevanza– il Centro Rifornimento di Commissariato Regionale delle FF.AA.

La via Mezzacampagna si presenta distinta in due archi separati da uno stretto ponticello (di portata ridotta a 15 t.) che attraversa il Canale Giulieri. Il tratto est che si attesta sulla S.S. 12 (via Forte Tomba) è a servizio di un ridotto numero di unità insediative residenziali (prevalentemente monofamiliari) e artigianali, ha sezione di c.a m. 5,50-6,00.

Il tratto ovest si caratterizza per un andamento irregolare con sezioni di larghezza comprese fra 6 ÷ 6,50 e 5 ÷ 5,50.m. priva di marciapiedi, ma con spazi per la sosta di mezzi pesanti, esclusivamente a servizio di attività produttive.

L'intersezione principale di collegamento con la viabilità pubblica comunale è quella fra via Mezzacampagna e via Vigasio, una delle principali direttrici di penetrazione urbana, intersezione posizionata pressoché al piede della rampa sud del cavalcavia dell'Autostrada; detto incrocio è attualmente regolato da semplice diritto di precedenza.



Accesso Cartiere SACI via della Ferriera Gelmetto



Area sud Cartiere SACI vista da via



Strada privata da sud (interna via Gelmetto)



Strada privata da sud



Aerofotogrammetria del comprensorio

La seconda arteria che caratterizza e delimita l'ambito territoriale in oggetto è via Gelmetto, di sezione pari a c.a 5,50 m. (tranne nella parte terminale in attestamento a via Vigasio), ma facilmente allargabile di ulteriori m.6 lato Centro delle FF.AA.

Il tratto in attestamento su via Vigasio presenta una sezione di c.a m. 8 (oltre una banchina di c.a m. 4,50 adibita a sosta libera), e l'intersezione è regolata semaforicamente.

Per quanto attiene la classificazione funzionale delle arterie sopra descritte nel 1° P.G.T.U. del Comune di Verona, si riscontrava quanto segue:

- **via Vigasio** – è classificata come “**Strada Interquartierale di 1° Livello**”,
- **via Mezzacampagna** NON classificata
- **via Gelmetto** NON classificata

Nell'Aggiornamento del P.G.T.U. la classificazione è stata ristretta all'area a nord dell'Autostrada A4, pertanto via Mezzacampagna e via Gelmetto sono entrambe classificabili come “Strada Locali o Strade a destinazione particolare”, in particolare via Mezzacampagna in quanto strada riservata alla “..... parte iniziale o terminale degli spostamenti dei veicoli privati.”), ma che snodandosi in *ambito produttivo* manca di una specifica individuazione funzionale.



4.1.1.1 Stralcio P.G.T.U. –Classificazione funzionale delle strade

5 LO SCENARIO DI PROGETTO

5.1 Progetto di ampliamento delle Cartiere SACI spa

Come anticipato in premessa, il presente PUA riguarda l'ampliamento e il riordino dell'organizzazione delle attività produttive su terreno di proprietà delle "Cartiere SACI SpA".

5.1.1 STATO DI FATTO

5.1.1.1 Consistenza edilizia esistente

L'insediamento produttivo "Cartiere SACI S.p.A." opera da oltre cinquant'anni nel settore della produzione della carta per imballaggio, ed è stato oggetto di una successione di ampliamenti dei fabbricati e di aggiornamento ed integrazione di impianti tecnologici sia all'interno che all'esterno degli edifici.

Il dimensionamento attuale della sola area di pertinenza dell'attività produttiva in atto è di circa mq 40.800.

distribuiti come di seguito indicato (riferimenti zonal del vecchio PRG):

DATI STEREOMETRICI

- Superficie coperta esistente			
capannone	138,40 x 53,00	= mq	7.335,20
capannone	15,00 x 35,70	=	535,50
centrale termica	48,70 x 17,55	=	854,68
quadri elettrici	16,30 x 6,00	=	97,80
sala pompe	13,10 x 6,05	=	79,25
tettoia - deposito	120,40 x 35,50	=	4.274,20
tettoia - pressa	15,40 x 17,55	=	270,27
magazzino prodotto finito	60,65 x 22,60 - 5,20 x 5,20 x 0,5	=	1.357,17
uffici	19,65 x 18,05 - (9,30 x 0,70 + 4,55 x 0,50)	=	345,90
- Superficie di nuovo progetto	5,16 x 2,46	= mq	12,69
- Superficie coperta totale		= mq	15.162,66
- Area di pertinenza stabilimento mappale	671 mq	43.412,00	
di cui in zona E		mq	1.610,00
in zona F			mq 41.812,00
fuori recinzione mq	1.800,00		
- Rapporto di copertura	15.162,66: 41.812,00		36,26 %
- Area destinata a parcheggio 10 % area di pertinenza		mq	4.181,00
- Area destinata a verde 20 % di area scoperta			
(41.812,00 - 15.162,66 = 26.649,34 x 20 % = 5.329,87)	segnata	mq	5.350,00

L'area della Cartiera è recintata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo alti mt 3,00 con funzione di barriera tagliafuoco, come da disposizione dei VV.FF. in materia di prevenzione incendi, tranne che per il lato di confine con il canale dove la recinzione è costituita da rete metallica.

Tutti i manufatti attualmente esistenti sono stati realizzati con regolari licenze e concessioni edilizie comunali.

5.1.1.2 attività produttiva

L'attività produttiva dell'azienda consiste nella trasformazione di carta da macero in nuova carta per imballaggio.

L'originaria attività produttiva nel corso degli anni si è sviluppata passando da 60.000 q.li/anno prodotti negli anni '60 ai 200.000 q.li prodotti negli anni '80, ai 400.000 q.li prodotti nel 2001 e ai 800.000 q.li previsti nel piano industriale 2010/2011.

Per esigenze di mercato sia economiche che logistiche la fornitura della materia prima si accentua in vari periodi dell'anno, per cui si rende necessario immagazzinare carta da macero non solo nell' ampio capannone esistente parzialmente aperto sui lati, ma anche nelle zone scoperte degli appositi piazzali.

Tale esigenza è aumentata da quando la Cartiera ha deciso di abbandonare definitivamente l'utilizzo di fibra vergine (cellulosa) che, come è ben noto, per le sue stesse caratteristiche intrinseche occupa un volume di stoccaggio decisamente inferiore.

Su tale argomento è opportuno sottolineare il fatto che la Cartiere Saci spa ha assunto come obiettivo qualificante la tematica ecologica del recupero della cartaccia al fine di contribuire significativamente ad alleggerire i conferimenti in discarica.

Tale comportamento è comprovato dai seguenti fatti:

- La Cartiere Saci SpA è certificata **ISO 14000**. La rarità di aziende in Europa che trattando carta da macero hanno ottenuto tale certificazione aumenta il prestigio di tale riconoscimento.
- La Cartiere Saci SpA è certificata FSC, organismo che riconosce a livello mondiale il buon operato ecologico dell'azienda nella conduzione dell'attività di riciclo.
- La Cartiere Saci SpA collabora con l'organismo nazionale istituito per la raccolta della carta, Comieco, e partecipa così come parte attiva al movimento ecologico di recupero carta da macero proveniente da raccolte comunali.

La raccolta da parte del Comieco funziona sempre anche quando la Cartiera è ferma per ferie o manutenzione. In questi periodi non potendo rigenerare la carta da macero in nuova produzione la cartiera ha necessità di stoccare il materiale di raccolta.

L'aumento di questa parte di recupero e lo sviluppo continuo dello stesso ha portato l'azienda alla saturazione degli spazi disponibili e al ripensamento della logistica interna con conseguente pianificazione di un progressivo allargamento della zona operativa e di stoccaggio.

Negli anni 1999 e 2000 la Cartiere SACI S.p.A. ha costruito la nuova centrale termica per la produzione del vapore e dell'energia elettrica, ubicata nella zona nord ovest dello stabilimento. Da tale data in poi la continua evoluzione impiantistica ha portato a un costante aumento della produzione annuale.

Sono stati inoltre costruiti sul lato est circa 2.000 mq di capannone ad uso deposito del prodotto finito; su tale area, in precedenza tenuta a piazzale, insisteva parte del magazzino materie prime che, in associazione a quanto detto prima, va rilocalizzato su una nuova area.

Va sottolineato come il prosieguo della crescita aziendale porterà ad un nuovo aumento dell'occupazione che oggi conta 90 unità.

Occorre sottolineato come la non eliminazione dei vincoli al processo produttivo è destinata a compromettere la crescita aziendale e, nelle attuali condizioni di estrema criticità del mercato, a comprometterne la sopravvivenza.

In sintesi, relativamente alla presente proposta progettuale si sottolinea che:

1. si tratta di un **intervento in Zona Industriale per finalità di incremento / consolidamento di attività produttive in essere, di significativo interesse occupazionale;**
2. l'intervento prevede l'**ampliamento di una attività esistente e NON di nuova attività;**
3. le esigenze di ampliamento derivano prevalentemente da **esigenze aumento della sicurezza** e da **criteri di riorganizzazione logistica;**
4. **le strutture** di cui si chiede la realizzazione sono:
 - **un capannone** con funzione di magazzino di carta da macero, aperto sui lati;
 - **un magazzino** per il prodotto finito;
 - **una palazzina per uffici**
 - **piattaforme** per il deposito del macero a cielo aperto.

5.1.1.3 necessità aziendali

La materia prima della Cartiera -come già illustrato- è la carta da macero, che alla consegna/conferimento, di norma in balle, viene accatastata all'aperto; successivamente quella di qualità migliore viene trasferita sotto il capannone-tettoia, mediante muletti.

A seguito degli ampliamenti edilizi attuati ed in programma e per i vincoli sulle varie zone (destinate a parcheggio, verde, impianto di depurazione, viabilità interna) lo spazio scoperto disponibile per deposito si è ridotto a quello attiguo sul lato ovest al capannone-tettoia aperta, peraltro recentemente ridottosi per l'ammodernamento / ampliamento delle vasche di depurazione.

Attualmente lo spazio per deposito risulta insufficiente.

Il carico di incendio di ogni singola catasta di "balle di carta" impone una distanza di sicurezza tra le stesse per ridurre e circoscrivere il danno da eventuale incendio.

Per mancanza di adeguato spazio per lo stoccaggio all'esterno, attualmente si verificano delle limitazioni di rifornimento che condizionano l'attività economico - produttiva.

L'ubicazione del nuovo deposito della carta da macero, per precise indicazioni della normativa di prevenzione incendi, deve essere distante il più possibile dalla centrale termica, dove avviene produzione di vapore ad alta pressione e cogenerazione di energia elettrica, dalle cabine di trasformazione di f.e.m., dove sono presenti due gruppi di trasformatori elettrici in bagno d'olio di quantità consistente, e dalle macchine a lavorazione continua che operano ad alte temperature.

5.1.1.4 ubicazione del nuovo ampliamento

La disponibilità di un terreno di proprietà che possiede i requisiti necessari per l'ampliamento consente alle Cartiere SACI SpA di realizzare in tempi brevi la necessaria area di stoccaggio supplementare su superficie scoperta per l'accatastamento frazionato delle materie meno pregiate e di realizzare un nuovo capannone ad uso magazzino del macero selezionato.

Con la disponibilità delle ulteriori superfici di cui sopra verrebbero adottati nuovi sistemi di lavorazioni. La carta da macero al momento dell'arrivo verrebbe selezionata, bonificata ed opportunamente accatastata.

La nuova area a deposito che si rende necessario per lo sviluppo dell'azienda deve essere compartimentata con idonea recinzione tagliafuoco in materiale ignifugo e separata da altre zone, frazionando e limitando il carico di incendio che va contenuto entro valori limite predeterminati.

E' fondamentale avere una netta separazione fra lo stoccaggio di materie prime e le attività produttive, per circoscrivere agevolmente eventuali principi di incendio delle materie prime (non escludibili in via di principio) senza il rischio di interessare gli impianti produttivi, il cui danneggiamento comprometterebbe l'attività dell'azienda, e soprattutto a tutela delle maestranze.

Le funzioni di deposito devono essere inserite nello stabilimento in modo tale da semplificare la viabilità interna e ridurre al minimo gli spostamenti effettuati dai muletti per il trasferimento delle materie prime dalle zone di deposito a quelle di prelavorazione e di lavorazione.

Con l'ampliamento richiesto si otterrebbe la perfetta e razionale sistemazione logistica dell'azienda potendo sviluppare la produzione in maniera lineare lungo un asse da sud a nord con una organizzazione della viabilità a senso unico lungo i lati. A Sud si prevede lo stoccaggio delle materie prime e a nord la produzione con spedizione del prodotto finito, eliminando pertanto ogni interferenza di viabilità interna, che attualmente provoca grossi inconvenienti.

Nella prospettiva di automatizzazione totale dell'attività produttiva in un prossimo futuro tale procedura sarà attuabile anche con nastri trasportatori, che con tutta evidenza non dovranno avere interferenze con altri mezzi di trasporto.

Si rende quindi necessario sia l'utilizzo della nuova area scoperta sia di nuove strutture a capannone da realizzarsi in funzione dell'attuale organizzazione funzionale e logistica degli impianti di cartiera. Si avrebbe così una maggior possibilità di ricevere materiale dalle raccolte Comieco selezionandolo e utilizzandolo secondo necessità specifiche.

Analizzando la dislocazione e le caratteristiche del terreno di proprietà della Cartiere SACI S.p.A, la soluzione più idonea risulta quella di **ubicare i depositi di macero all'aperto nella nuova area di espansione (area di concentrazione)** mentre le strutture a magazzino vengono proposte in contiguità con quelle attuali per evidenti motivi funzionali e logistici.

In particolare si propone:

1. di allargare di una campata l'attuale magazzino a due campate attualmente ad utilizzazione multipla (in parte a deposito di carta da macero, in parte alla preparazione preliminare delle materie prime da inviare alla lavorazione del prodotto finito, in parte - infine - al prodotto finito).
2. Di realizzare un ulteriore magazzino per il prodotto finito in uscita in contiguità/continuità con quello nell'angolo di nord-ovest delle attuali strutture.
Tale magazzino viene previsto con pianta a Γ e la sua localizzazione è appunto in funzione della emissione / spedizione del prodotto finito.

Con tutta evidenza lo schema progettuale proposto realizza la netta distinzione fra stoccaggio e lavorazione, e fra materie prime e prodotto finito, con riordino della logistica interna e aumento della sicurezza.

La disponibilità del terreno di proprietà per l'ampliamento, consente alle Cartiere SACI S.p.A di realizzare in tempi brevi, da un lato la necessaria area di stoccaggio supplementare su superficie scoperta per l'accatastamento frazionato delle materie meno pregiate, dall'altro di avviare a realizzazione -per stralci funzionali- sia l'ampliamento del magazzino per il macero selezionato, sia nuovi depositi per il prodotto finito.

La struttura del capannone ad uso magazzino macero sarà prevalentemente aperta sui lati liberi.

Con la disponibilità delle ulteriori superfici di cui sopra potranno venire adottati nuovi sistemi di lavorazione con più efficiente selezione, bonifica e accatastamento della carta da macero in arrivo.

5.1.2 -STATO DI PROGETTO

5.1.2.1 Parametri urbanistici

a) Tessuto per Attività Produttiva Art. 109 N.T.O.

Riguarda l'area attualmente interessata dagli impianti produttivi della Cartiera; conformemente a quanto previsto al comma 1) l'impianto strutturale fa riferimento a una *"tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico / scarico merci, tettoie"*.

Tali strutture sono suscettibili di ulteriori ampliamenti fino al limite del 60% del rapporto di copertura.

La Disciplina funzionale (comma 2) ammette la sola *destinazione d'uso U5* e come *Usi regolati U1/1* e *U2* nei limiti ammessi.

Per quanto attiene la Disciplina degli interventi edilizi, gli indici stereometrici (comma 3.1) prevedono:

- Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,60 mq/mq
- Rapporto di copertura RC = 60% SF

In base ai parametri di cui sopra gli attuali impianti potrebbero essere ampliati (ai sensi art 109) come segue:

Area tessuto produttivo	mq 41.812,00*
Rapp. Copert. 60%	mq 25.087,20
Superf. Coperta	- mq 15.162,66*
Ampliamento ammesso	mq 9.924,54

(* rilevazioni al maggio 2010)

L'Accordo di pianificazione relativo al presente PUA prevede una quota di Usi Regolati afferente la U2 nei limiti ammessi del 20% pari a mq 720, ai sensi art.159 comma 10 lett. b).

b) Area di concentrazione Scheda Norma: art. 159 Ambiti di trasformazione Disciplina funzionale

Il PUA fa riferimento alle prescrizioni della scheda norma relative a una ST = 12.000 mq e alla SUL concessa = mq. 3.600 come dalla tabella di cui sotto.

L'altezza H max indicata in piani 1 per la destinazione d'uso principale produttiva deve tenere conto dei parametri di funzionalità del capannone che deve prevedere l'utilizzo di un carro ponte, per un'altezza max complessiva stimabile in m $12 \div 13$.

In tal caso la distanza dai confini DC = $6 \div 6,50 \text{ m} = \frac{1}{2} H$.

L'area di concentrazione è ubicata a sud dell'attuale recinzione delle Cartiere SACI S.p.A.

L'area di ampliamento con ST = mq 12.000 di cui alla scheda norma è comprensiva della strada privata (mq 545 in fregio all'ambito) il cui sedime risulta catastalmente di proprietà delle Cartiere SACI.

Come detto l'ampliamento delle attività produttive prevede di concentrare solo funzioni di stoccaggio sulla nuova area al fine di ampliare i margini di sicurezza per il carico incendio e per le attività di movimentazione del materiale cartaceo.

Ai fini dell'utilizzo dell'area di ampliamento si fa riferimento alla normativa e agli standard urbanistici del P.I. di cui al soprarichiamato art. 159.

I dati dimensionali relativi all'area di ampliamento su cui si attua il presente PUA vengono descritti nella successiva tabella.

NORME e PRESCRIZIONI	DIMENSIONI DI PROGETTO		TOTALI
ST area di espansione		mq	12.000
VS 50% ST		mq	6.000
Totale area stradale ceduta		mq	775
Standard ex art.20	≥ 10mq/100mq	mq	1.200
VS residua	(6.000-775-1.200)	mq	4.025
SUL MQ 3.600	Mq(2070+1.240+275)	mq	3.585
ST permeabile IP 30%		mq	3.600
SF permeabile IP 30%	(12.000-4.025)x30%	mq	2.393
Da = 1 alb./100 mq ST (1 alb./200 mq ST) *	monetizzabile	N°	120 (60) *
Dar = 2 arb./100 mq ST (4arb./100 mq ST) *	monetizzabile	N°	240 (480) *
Area P2 ≥ 20% SUL	≥720	mq	730
Area altri servizi	mq(1.200-730)	Mq	470**
SF al netto VS		mq	7.975
P1≥ 20% SUL	≥720	mq	730
VM = VS residua	mq(4025+470=4.495)	mq	4.615

*) *alternativa da valutare in sede di Conferenza Servizi (salvo monetizzazione)*

**) *monetizzati*

5.1.2.2 Caratteristiche nuovi interventi edilizi

Sull'area di concentrazione si chiede pertanto la realizzazione a tempi brevi di piattaforme per il deposito del macero, mentre la realizzazione delle nuove strutture edilizie viene prevista in adiacenza alle strutture esistenti secondo previsioni di più lungo periodo congruentemente con i piani di sviluppo industriale della Ditta (nell'ambito di programmi necessariamente di medio-lungo periodo) in funzione della durata di operatività del PUA.

Le nuove strutture edilizie sono costituite da:

- un nuovo capannone per il ricovero del macero di mq 2.070
- un magazzino per il prodotto finito di mq 1.240
- un fabbricato per l'ampliamento degli uffici di mq 275.

Le caratteristiche delle strutture e la distinta localizzazione delle stesse consentono di procedere per moduli.

Il magazzino per deposito macero, dove non sono previste attività che possano costituire sorgente di rumore, è una struttura a capannone prevalentemente aperta sui lati, di caratteristiche analoghe a quelli in essere nell'area sud della cartiera; il fabbricato viene previsto ubicato sul lato ovest della proprietà, in posizione opposta rispetto alle costruzioni residenziali confinanti, al fine sia di allontanare possibili fonti di rumore connesse alla movimentazione dei "muletti", sia di non creare fenomeni di ombreggiamento sulle abitazioni.

Il nuovo magazzino-macero sarà costituito da una struttura a pilastri progettata in funzione della realizzazione di un carro-ponte.

Il magazzino per il prodotto finito viene previsto in aderenza all'attuale e con pari caratteri dimensionali, sul vertice nord-ovest dell'area delle Cartiere.

Il fabbricato per l'ampliamento degli uffici viene previsto in contiguità e analogia con le attuali strutture sul lato est delle Cartiere.

I nuovi fabbricati avranno copertura piana adeguata a sostenere eventuali impianti fotovoltaici.

Tutte le strutture portanti saranno in prefabbricati di cemento armato con resistenza al fuoco REI 90, nonché conformi alla recente normativa antisismica.

La pavimentazione della zona scoperta prevede la raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, nonché dei liquami / percolato da dilavamento del macero che verranno convogliati all'impianto di depurazione.

L'area di stoccaggio avrà recinzione in pannelli di calcestruzzo (a norma VV.FF.) analoga a quella in essere delle Cartiere, e le piantumazioni prescritte (nei limiti che verranno indicati ai fini della sicurezza antincendio) fungeranno da ulteriore filtro delle attività rispetto alle residenze al contorno.

Le corsie carrabili per il transito degli automezzi e i muletti saranno in conglomerato bituminoso.

La restante area a destinazione SV e *verde di mitigazione* VM -recintata secondo le normative antincendio- sarà piantumata e cespugliata come da prescrizioni del Repertorio Normativo - Disciplina ecologica-ambientale e relative indicazioni progettuali di merito d'intesa con le prescrizioni dei VV.FF. (in sede di Conferenza dei Servizi).

6 ACCESSIBILITÀ DELL'AREA

Da quanto sopra si evidenzia come la nuova area risulti funzionalmente integrata con l'attuale impianto strutturale e organizzativo della Cartiera e pertanto **il progetto prevede principalmente un riordino e un completamento dell'attuale organizzazione logistica e della circolazione interna / dei percorsi interni, con accessibilità esclusivamente attraverso il varco storico sulla Strada della Ferriera.**

L'accessibilità all'ambito delle Cartiere SACI viene infatti mantenuta attraverso l'attuale portale di accesso da detta Strada della Ferriera, unica entrata / uscita, debitamente sorvegliata oltre che attrezzata con pesa per il controllo dei carichi in transito.

Non si determina dunque alcuna interferenza con la viabilità di servizio delle abitazioni realizzate nel tempo in fregio al canale Giulieri che hanno accesso dalla strada privata (di proprietà SACI) sul prolungamento della Traversa via Gelmetto.

A seguito della realizzazione del nuovo impianto di magazzinaggio, finalizzato -come detto- a un riordino dei conferimenti e ad aumentare i franchi di sicurezza del materiale cartaceo, non si prevedono apprezzabili incrementi di movimentazione di mezzi pesanti e di aumento degli spostamenti di accesso/recesso (media giornaliera) per adduzione del macero e ritiro del

prodotto cartaceo, come evidenziato nel citato studio sulla viabilità già prodotto in sede di Manifestazione di Interesse e di cui si è data sintesi al punto 2 della presente Relazione.

Quanto sopra premesso esclude la necessità di produrre un nuovo studio sull'accessibilità all'area di ampliamento in ottemperanza a quanto indicato nelle prescrizioni di cui alla Scheda Norma (cfr art.156 comma 7).

Per quanto attiene la Strada della Ferriera (in comproprietà con soggetti altri), **esterna all'ambito del PUA**, e dalla quale viene mantenuto l'attuale -unico- accesso alle Cartiere SACI, ogni intervento di riqualificazione funzionale è necessariamente subordinato e da rendere congruente con gli assetti insediativi del comparto territoriale oggetto del *Progetto Speciale "Biasi-Fonver"* (v. stralcio planimetrico allegato), relativamente al quale è in essere una convenzione notarile che impegna tutti gli aventi causa a partecipare pro quota alle opere di riqualificazione / urbanizzazione relative a detta Strada.

7 QUANTIFICAZIONE AREE STANDARD

Le abitazioni realizzate nel tempo in fregio al canale Giulieri (in parte su area di pertinenza dello stesso e via via oggetto di condono) hanno accesso -come descritto in precedenza- esclusivamente dalla strada privata attualmente di proprietà SACI (prolungamento di via Traversa Gelmetto), che non presenta alcuna dotazione di standard.

Detta strada, di complessivi mq 1.066, nella parte nord (mq 620) risulta attualmente delimitata dalle recinzioni delle unità residenziali monofamiliari -lato est- e dalla recinzione antincendio in c.a. delle Cartiere -lato ovest- ed è pertanto geometricamente immodificabile; di conseguenza tale tratto di strada va interpretato come un "woonerf" di attestamento delle ultime 4 unità abitative e non come viabilità ordinaria. Tale tratto di strada viene pertanto mantenuta come strada privata con servitù di accesso alle abitazioni.

Nella parte sud, la delimitazione della strada lato Cartiere / Area di concentrazione consente invece interventi di allargamento della sezione stradale a m.6,00 e la realizzazione di aree standard (limitatamente -d'intesa con l'Amministrazione- a parcheggio pubblico).

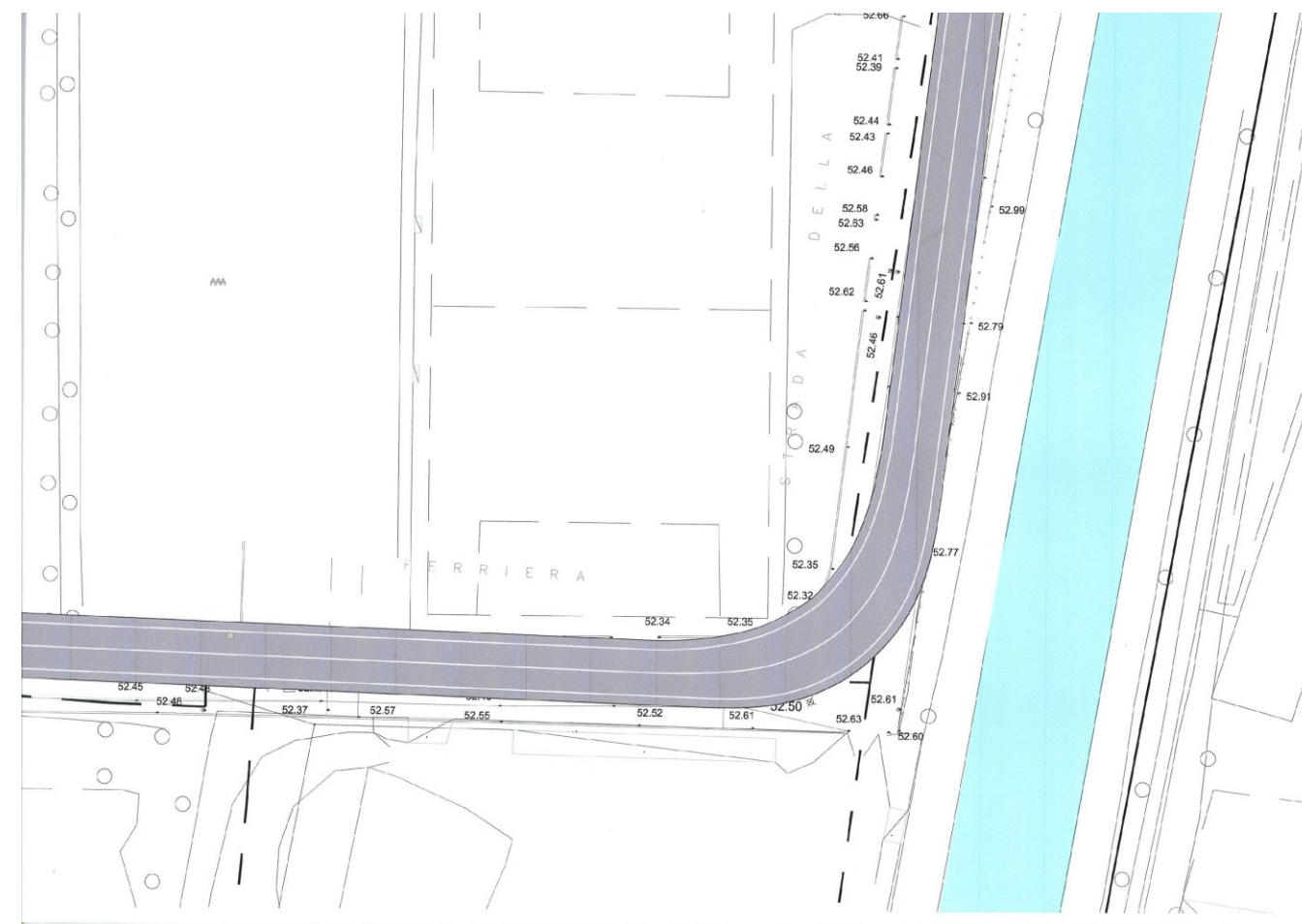
Con l'allargamento della sezione a m.6,00 + m.1,50 di marciapiede la superficie stradale (tratta prospiciente l'area di ampliamento/concentrazione di mq 636) viene ampliata di mq 139 per un totale di mq 775, cui si aggiungono mq 730 di superficie dei parcheggi P2, come da standard indicato nelle *Dotazioni minime di parcheggi pubblici per destinazioni d'uso a Cu basso*, riferita agli usi *produttivi* (richiesti mq 2 /10 mq di SUL, pari quindi a mq 720).

La dotazione di *Verde pubblico* (mq 1.200 - mq 730 di P2) pari a mq 470 verrà monetizzata come da richiesta dell'Amministrazione e la superficie VS = VM viene incrementata di pari valore.

La superficie a parcheggi P2 viene realizzata pertanto in adiacenza e a servizio delle abitazioni afferenti al comparto gravitante su via Traversa Gelmetto, con configurazione tale da consentire adeguate manovre di tornaindietro, e nel contempo secondo criteri idonei a evitare la formazione -nell'ambito di intervento- di disponibilità di spazi per lo stazionamento di componenti sociali improprie, con conseguente possibile generazione di fattori di "rischio sociale" (riferim. norma UNI CEN/TR 14383-2:2010).



Stralcio viabilità Progetto Speciale Biasi-Fonver



Particolare Viabilità Biasi-Fonver: Tratto via della Ferriera prospiciente fronte nord Cartiere SACI

Riassumendo si prevede:

- **riqualificazione della prosecuzione della via Traversa Gelmetto** con allargamento della strada a m. 6,00 + marciapiede m 1.5 per la tratta in corrispondenza della nuova area di ampliamento SACI/*area di concentrazione* (opere in conto VS);
- **opere relative agli standard di urbanizzazione primaria / parcheggi pubblici P2** per un totale **di 730 mq.**

Complessivamente per l'urbanizzazione primaria si prevede la cessione al Comune di Verona dell'area stradale prosecuzione di via Traversa Gelmetto opportunamente riqualificata a norma, e delle aree di parcheggio pubblico P2, pari alle seguenti superfici:

• area stradale =	mq	775
• Aree urbanizzazione primaria:		
- parcheggi pubblici P2 =	mq	730
- verde pubblico e altri servizi = mq (1.200 - 730)= mq 470 monetizzati		<u>-----</u>
TOTALE AREE CEDUTE	MQ	1.505

(a fronte delle prescrizioni ex scheda norma di mq 1.200).

ALLEGATO

VISURE CATASTALI PROPRIETÀ CARTIERE SACI SpA

Data: 26/06/2006 - Ora: 16.24.08

Visura per soggetto
limitato ad un comune

Visura n.: 618765 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2006

Dati della richiesta	Denominazione: S.A.C.I. S.P.A. Terreni e Fabbricati siti nel comune di VERONA (Codice: L781) Provincia di VERONA
Soggetto individuato	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA C.F.: 00213070238

1. Immobili siti nel Comune di VERONA sezione di VERONA SUD(Codice L781B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 0,01 L. 14	Agrario Euro 0,01 L. 5	Impianto meccanografico del 10/04/1974
1	372	167		-	INCOLT PROD			Euro 0,39 L. 753	Euro 0,06 L. 126	Impianto meccanografico del 10/04/1974
2	372	450		-	BOSCO CEDUO	02	51	Euro 0,17 L. 330	Euro 0,03 L. 55	Impianto meccanografico del 10/04/1974
3	372	451		-	BOSCO CEDUO	01	10	Euro 0,71 L. 1377	Euro 0,12 L. 230	Impianto meccanografico del 10/04/1974
4	372	452		-	BOSCO CEDUO	04	59	Euro 19,43 L. 37.627	Euro 10,70 L. 20.712	FRAZIONAMENTO del 22/12/1997 n. 4033 ./1/1997 in atti dal 23/06/1999
5	372	838		-	SEMIN IRRIG	1	17 26			

Totale: Superficie 25,70 Redditi: Dominicale Euro 20,71 Agrario Euro 10,92

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1999 Valutazione n. 7031 ./1/1999 in atti dal 07/09/1999 Repertorio n. 53492 Rogante: MARINO MAURIZIO Sede: VERONA			

Data: 26/06/2006 - Ora: 16.24.08

Visura per soggetto
limitato ad un comune

Visura n.: 618765 Pag: 2

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2006

2. Immobili siti nel Comune di VERONA sezione di VERONA SUD(Codice L781B) - Catasto dei Terreni

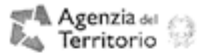
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 n. 217158 ./2005 in atti dal 07/09/2005 (protocollo n. VR0217158)
1	372	996		-	BOSCO CEDUO	00	01			

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1000/1000

3. Immobili siti nel Comune di VERONA sezione di VERONA SUD(Codice L781B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 n. 217158 ./2005 in atti dal 07/09/2005 (protocollo n. VR0217158)
1	372	998		-	BOSCO CEDUO	00	01			



Visura per immobile

Data: 11/07/2012 - Ora: 10.59.33

Fine

Visura n.: T130181 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2012

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice: L781B) Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	Foglio: 372 Particella: 671

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 04/06/2011 n. 140530 ./2011 in atti dal 04/06/2011 (protocollo n. VR0040530) PER AMPLIAMENTO
1	372	671		-	ENTE URBANO	4	34 12			
Notifica										
Partita										

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 26/06/2006 - Ora: 16.24.08

Visura per soggetto
limitato ad un comune

Visura n.: 618765 Pag: 3

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1000/1000

4. Immobili siti nel Comune di VERONA sezione di VERONA SUD(Codice L781B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 n. 217158 ./2005 in atti dal 07/09/2005 (protocollo n. VR0217158)
1	372	1000		-	BOSCO CEDUO	00	03			

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1000/1000

5. Immobili siti nel Comune di VERONA sezione di VERONA SUD(Codice L781B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca		Dominicale Euro 91,52	Agrario Euro 50,38	FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 n. 217158 ./2005 in atti dal 07/09/2005 (protocollo n. VR0217158)
1	372	1002		-	SEMIN IRRIG	1	81 29	ICIA		

Data: 26/06/2006 - Ora: 16.24.08

Visura per soggetto
limitato ad un comune

Visura n.: 618765 Pag: 4

Fine

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.A.C.I. S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 01,07,04 Redditi: Dominicale Euro 112,26 Agrario Euro 61,33

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 6,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 26/06/2006 - Ora: 16.22.46

Visura per soggetto
limitato ad un comune

Visura n.: 618426 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2006

Dati della richiesta	Denominazione: CARTIERE SACI S.P.A. Terreni e Fabbricati siti nel comune di VERONA (Codice: L781) Provincia di VERONA
Soggetto individuato	CARTIERE SACI S.P.A. con sede in VERONA C.F.: 00213070238

1. 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	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		372	671		3		D/1				Euro 51.482,00	STRADA DELLA FERRIERA piano: S1 'T' -I; VARIAZIONE del 15/12/2004 n. 24002 ./2004 in atti dal 15/12/2004 (protocollo n. VR0366985)	Annotazione
CONVALIDA D'UFFICIO													

Immobile 1: Annotazione: CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO OPERATA D'UFFICIO D.M. 701/94.

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARTIERE SACI S.P.A. con sede in VERONA	00213070238	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1999 Valutazione n. 15567 ./1/1999 in atti dal 12/10/2001 (protocollo n. 380628) Repertorio n. 53492 Rogante: NOT. MARINO Sede: VERONA Registrazione: P.U. Sede: VERONA n. 999 del 06/08/1999 COMPRAVENDITA			