

Comune di Verona

Provincia di Verona

PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE IN VARIANTE AL PI, EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 DI AMBITI RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA NONCHE' PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI DI PREGIO

**RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA A. PACINOTTI 27
AMBITO II ZAI STORICA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE TRE ERRE SNC**



ELABORATO GRAFICO

DATA

03/06/16

SCALA

varie

il richiedente

**SIG. ROSSI MARCELLO
IMMOBILIARE TRE ERRE SNC**

il progettista

ARCH. PAOLO CAVALLIN

ESTRATTO CATASTALE



**N.C.E.U. Comune di Verona foglio 348 mappale 65 sub 13-14-15
foglio 348 mappale 66 sub 2-4**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il bene oggetto della presente proposta di accordo è il complesso di tipo produttivo sito in Verona, Via Antonio Pacinotti 27, nella Zai storica in Ambito II, ed è composto da un fabbricato, a quattro livelli, ad uso uffici, sul fronte verso Via Pacinotti, e un fabbricato interno ad uso produttivo con area esterna di pertinenza. L'accesso sia pedonale che carraio avviene dalla pubblica via attraverso una pensilina che collega i fabbricati su via Pacinotti. Il lotto è altresì accessibile anche da via G.B. Morgagni. La superficie del lotto complessiva è di circa mq. 5870 e le aree libere, caratterizzate da fondo asfaltato, occupano una superficie di circa mq. 2530. Il fabbricato ad uso uffici, misura circa mq. 712 lordi fuori terra e circa mq. 486 interrati. L'edificio produttivo occupa una superficie lorda di circa mq. 2585. E' presente un alloggio di circa mq. 120 lordi fuori terra e circa mq. 60 interrati con un corpo al piano terra a deposito di circa mq. 43..

Attualmente i beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune del Comune di Verona nel modo seguente:

Foglio 348, Particella 65, sub 13, cat. D/7,
Foglio 348, Particella 65, sub 14, cat. A/10,
Foglio 348, Particella 65, sub 15, area urbana,
Foglio 348, Particella 66, sub 2, cat. A3/,
Foglio 348, Particella 66, sub 4, cat. C/2.

L'edificio è stato costruito in seguito a rilascio di Licenza edilizia SK 11758 in data 07/11/1962 e successiva licenza in sanatoria SK 13255 del 04/1966. L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 25/05/1966. Le modifiche prospettiche dei capannoni e le suddivisioni interne dell'originario complesso industriale sono state autorizzate con concessione edilizia SK 643 del 29/04/1988. Successivo progetto in sanatoria con domanda n. 3189 /04/00 P.G. 33689/87 in data 30/06/87 e rilasciata in data 16/03/1998.

Attualmente l'immobile risulta in completo stato di abbandono ed è stato completamente chiuso per motivi di sicurezza dovuti alla presenza continua di bivacch. Risultano mancanti tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idro-termo-sanitario) e la gran parte dei serramenti interni ed esterni.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il Masterplan allegato al Piano degli Interventi prevede per questa zona, individuata come ATO 4 Tessuto Produttivo della Zai Storica Ambito II, destinazioni d'uso quali il residenziale e attività terziarie e commerciali a scala di quartiere con indice di edificabilità di 0,7 mq./mq. e un numero massimo di 4 piani fuori terra.

L'intervento che si intende proporre è la demolizione degli immobili esistenti e non più funzionali alle attuali esigenze di mercato e la realizzazione di un nuovo edificio isolato che si sviluppa su quattro piani.

Il nuovo posizionamento dell'edificio permette la realizzazione di tutti gli standards necessari e una viabilità interna ottimale

Nel dettaglio la proposta progettuale prevede:

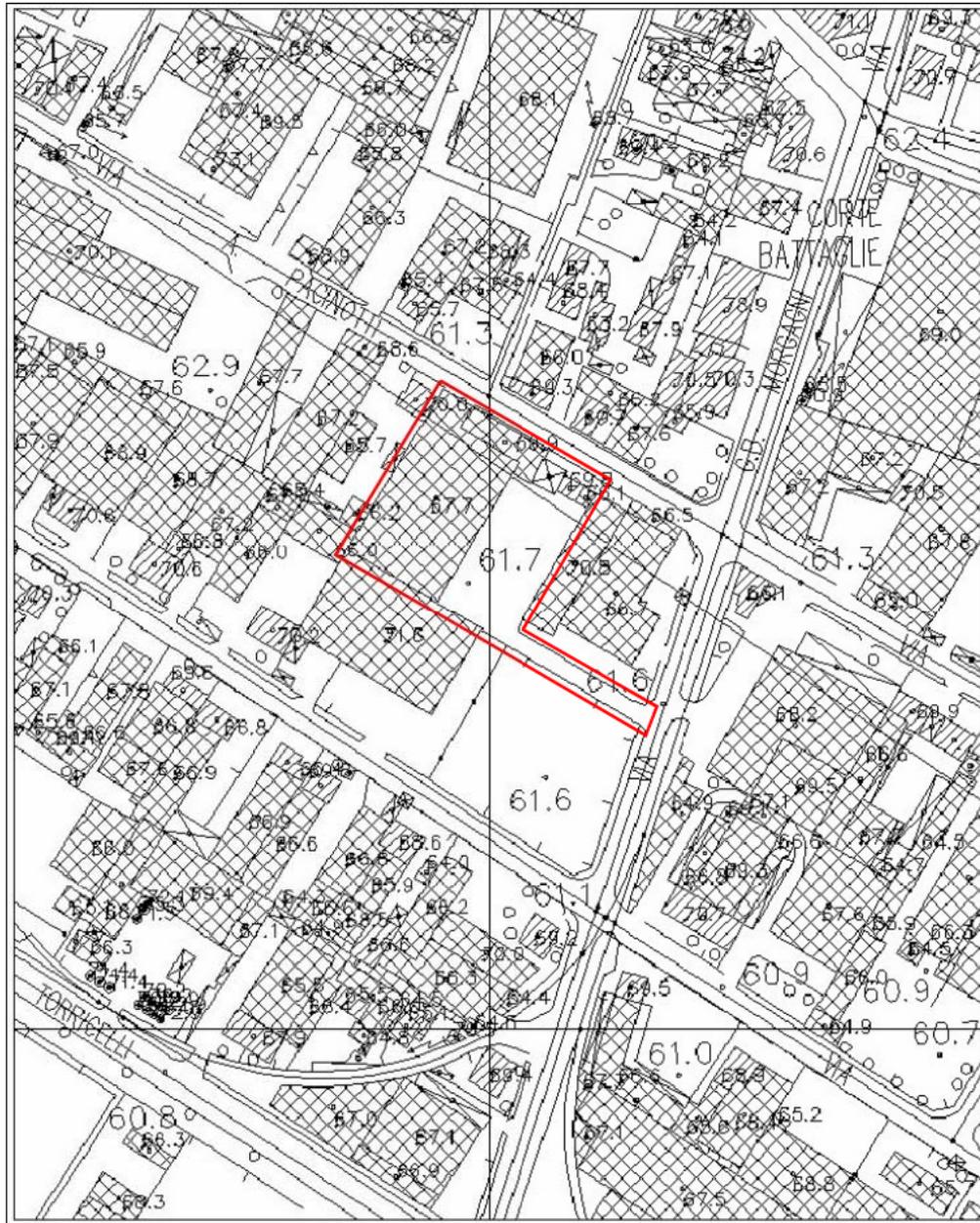
Superficie del lotto di proprietà		mq. 6200
S.U.L. realizzabile (mq. 6200 x 0,7 mq/mq)		mq. 4340
Numero dei piani		4
Destinazioni d'uso previste	piano terra	commerciale
	piano primo	direzionale
	piano secondo	direzionale/resid.
	piano terzo	residenziale
Rapporto di copertura max		30%

TEMPI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

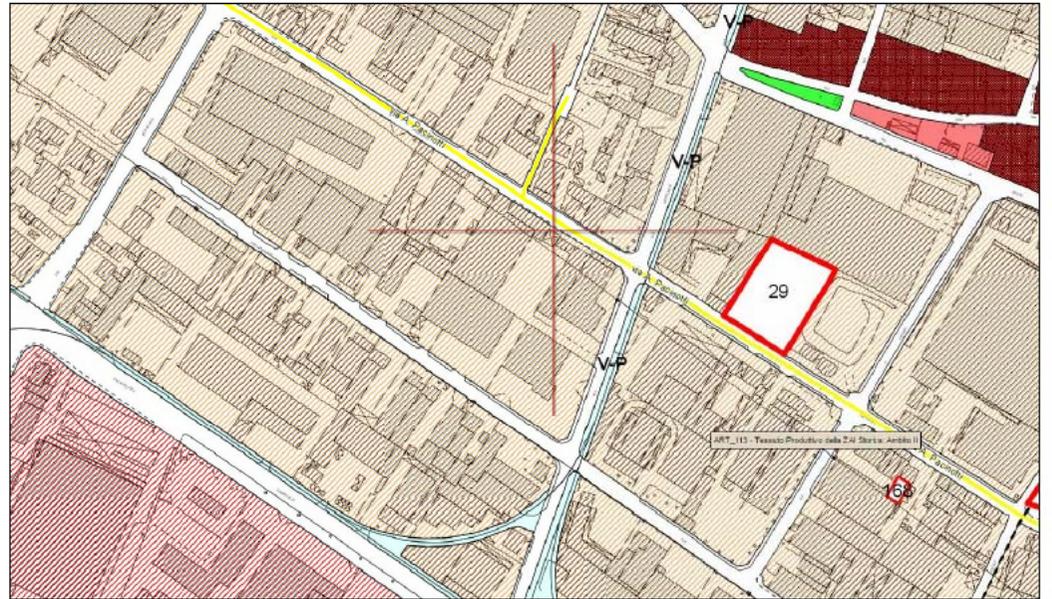
Interesse della proprietà è la possibilità di intervento sull'area con le modalità previste dal Masterplan in tempi relativamente brevi, vista la situazione di degrado attualmente esistente che non consente in alcun modo il suo utilizzo.

La modalità di intervento, vista la conformazione del lotto e la sua ubicazione nel territorio che risulta servita da una buona viabilità e vicinanza dei trasporti pubblici, è l'intervento diretto.

ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE



ESTRATTO P.I. TAV. 14 REGOLATIVA



art. 113 - Tessuto Produttivo della ZAI Storica: Ambito II

ESTRATTO P.I. 3D



VISTE AEREE



vista dell'Ingresso principale da via Paclott



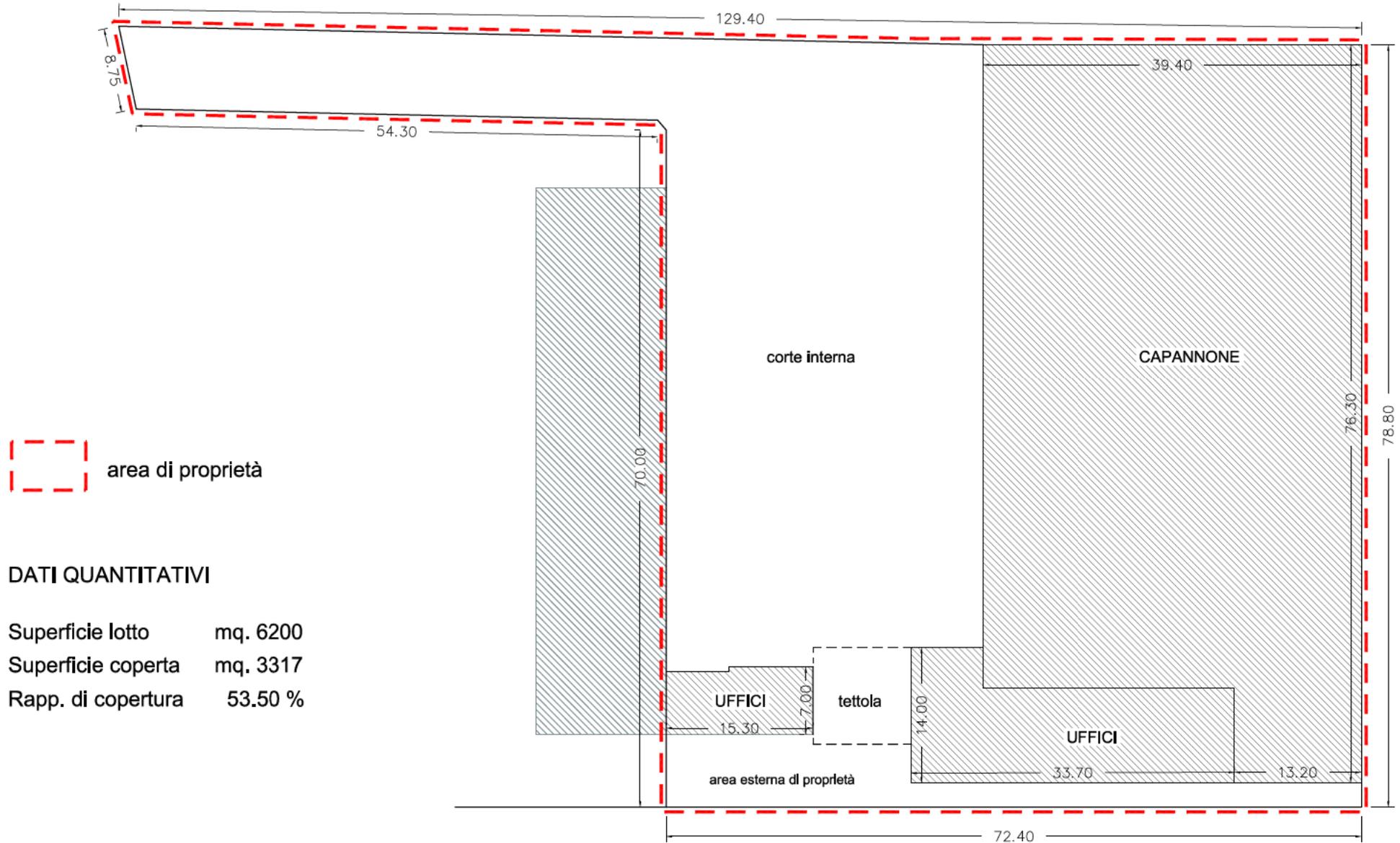
vista dell'Ingresso principale da via Paclott



vista dell'Ingresso secondario da via Morgagni

STATO ATTUALE

PLANIMETRIA GENERALE scala 1/200

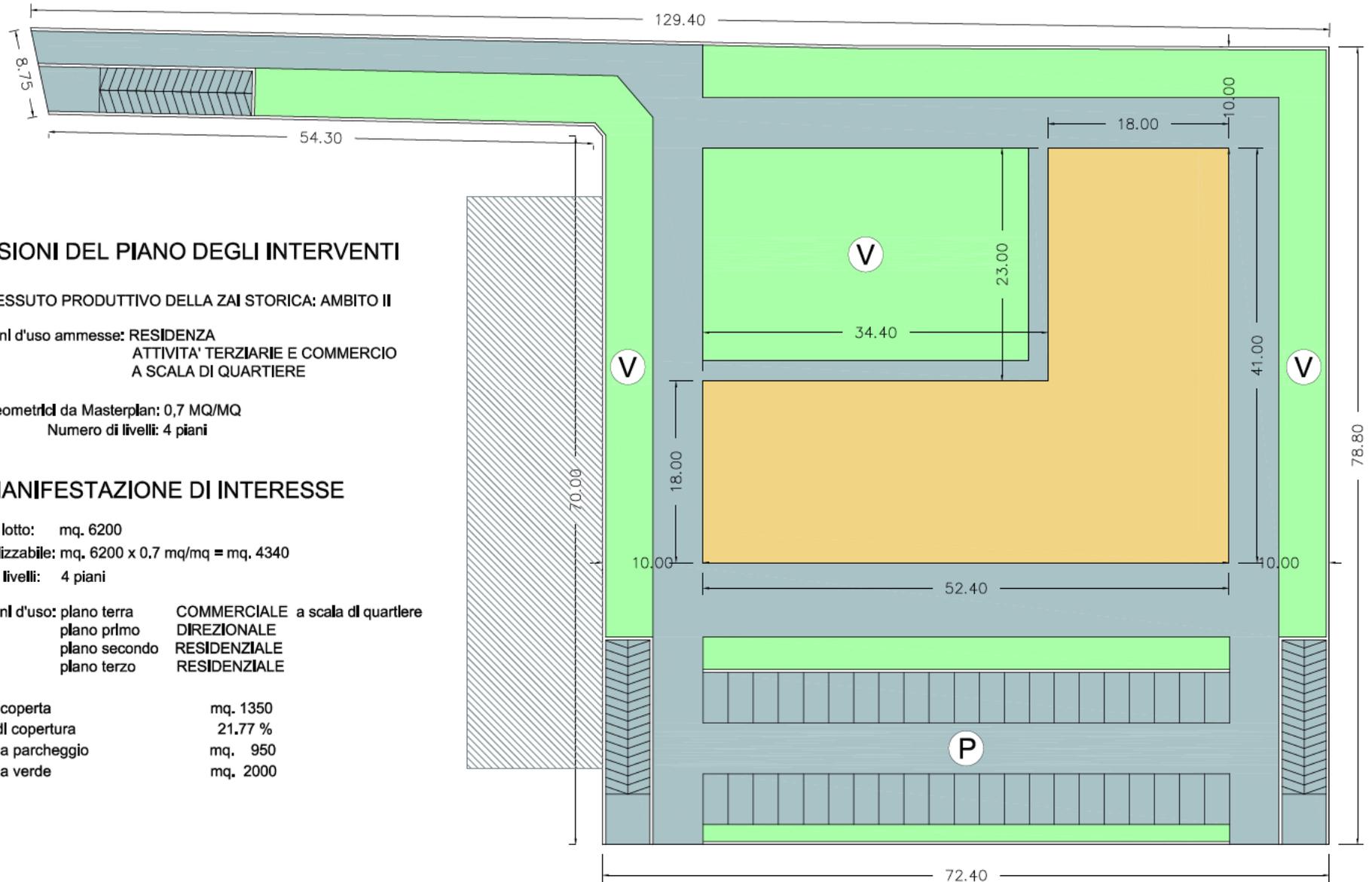


DATI QUANTITATIVI

Superficie lotto	mq. 6200
Superficie coperta	mq. 3317
Rapp. di copertura	53.50 %

PROPOSTA PROGETTUALE

PLANIMETRIA GENERALE scala 1/200



PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 4 - TESSUTO PRODUTTIVO DELLA ZAI STORICA: AMBITO II

Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA
ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIO
A SCALA DI QUARTIERE

Indici stereometrici da Masterplan: 0,7 MQ/MQ
Numero di livelli: 4 piani

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Superficie lotto: mq. 6200

S.U.L. realizzabile: mq. 6200 x 0,7 mq/mq = mq. 4340

Numero di livelli: 4 piani

Destinazioni d'uso:	plano terra	COMMERCIALE a scala di quartiere
	plano primo	DIREZIONALE
	plano secondo	RESIDENZIALE
	plano terzo	RESIDENZIALE

Superficie coperta	mq. 1350
Rapporto di copertura	21,77 %
Superficie a parcheggio	mq. 950
Superficie a verde	mq. 2000

PROPOSTA PROGETTUALE

PLANIVOLUMETRICO scala 1/200

