

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 TORRICELLI 30
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 325 mappali 65-67-115

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 Torricelli 30, nella Zai storica in Ambito II, ed è composto da un fabbricato, ad un livello fuori terra, ad magazzino, uffici e alloggio custode, con area esterna di pertinenza.

L'accesso sia pedonale che carraio avviene da via Torricelli ma il lotto è altresì accessibile anche da via Salisburgo.

La superficie del lotto complessiva è di circa mq. 6770 e le aree libere, caratterizzate in parte da fondo asfaltato e in parte a giardino, occupano una superficie di circa mq. 1739. L'edificio produttivo occupa una superficie lorda di circa mq. 5031.

Attualmente i beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune del Comune di Verona nel modo seguente:
Foglio 325, Particelle 65-67-115

L'edificio è stato costruito in seguito a rilascio di Licenza edilizia n. 67835 di P.G. n. 14032V del 18/04/1958 e successivo ampliamento P.G. n. 45281 n. 8800LL.PP. Del 13/09/1965.

Attualmente l'immobile risulta occupato e in discreto stato di conservazione.

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 – Tessuto intermedio Polifunzionale, destinazioni d'uso quali il commerciale, attività ricettive, direzionale con tipologia edilizia a torre e un numero massimo di 11 piani fuori terra.

L'intervento che si intende proporre il cambio d'uso degli immobili esistenti in commerciale e, in seconda battuta, quando il mercato lo permetterà, la demolizione degli immobili esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio isolato a torre che si sviluppa fino ad un massimo di 11 livelli.

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. 6770
Numero dei piani	11
Destinazioni d'uso previste	commerciale–direzionale–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. 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.

VISTE AEREE



vista dell'Ingresso da via Torricelli



vista dell'Ingresso da via Torricelli



vista dell'Ingresso da via Salsburgo

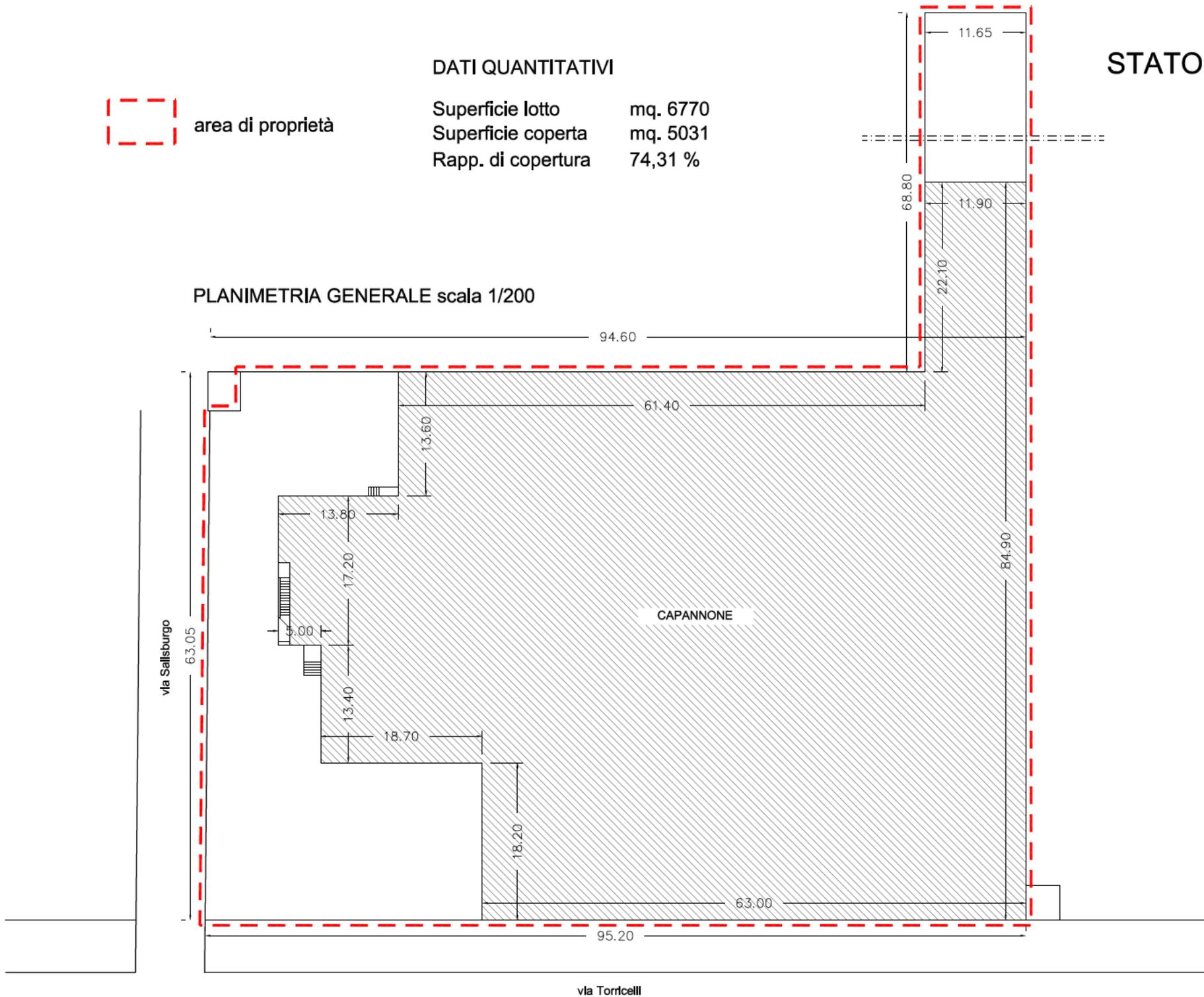
STATO ATTUALE

DATI QUANTITATIVI

Superficie lotto	mq. 6770
Superficie coperta	mq. 5031
Rapp. di copertura	74,31 %

 area di proprietà

PLANIMETRIA GENERALE scala 1/200



PROPOSTA PROGETTUALE

PROPOSTA DI ACCORDO

Superficie lotto: mq. 6770
 Destinazioni d'uso: COMMERCIALE/DIREZIONALE
 RESIDENZIALE
 Numero di livelli: 11
 Superficie coperta mq. 1500
 Rapporto di copertura 22.15 %
 Superficie strade e parcheggi mq. 3270
 Superficie a verde mq. 2000

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 4 - TESSUTO PRODUTTIVO DELLA ZAI STORICA: AMBITO II

Destinazioni d'uso ammesse: COMMERCIALE/ATT.RICETTIVE
 DIREZIONALE/RESIDENZA

Tipologia prevista da Masterplan: Edifici a torre max 11 livelli

PLANIMETRIA GENERALE scala 1/200

