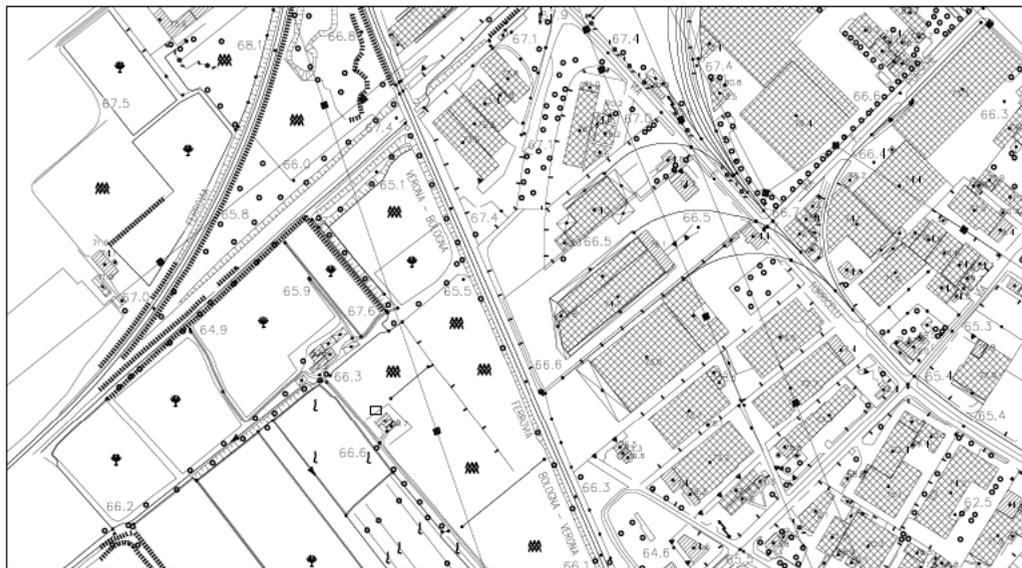


Comune di Verona

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 49  
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 332 mappali 61 sub 1-4-5

# 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 49, nella Zai storica in Ambito II, ed è composto da:

corpo A: capannone con banchina di carico h. 1,20 rispetto al piano di campagna e tettoia, della superficie coperta di mq. 4564, palazzina ad uso uffici che si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie coperta di mq. 468;

corpo B: palazzina uffici che si sviluppa su due piani fuori terra con superficie coperta di mq. 347 attualmente sede del Consolato del Marocco;

corpo C: palazzina uffici che si sviluppa su due piani fuori terra con superficie coperta pari a mq. 215.

L'accesso sia pedonale che carroia avviene da via Torricelli.

La superficie del lotto complessiva è di circa mq. 20342, la superficie coperta complessiva è di mq. 5594 pari al 27,50% e le aree libere, caratterizzate da fondo asfaltato, occupano una superficie di mq. 14748.

Attualmente i beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune del Comune di Verona nel modo seguente:

Foglio 332, Particella 61 sub 1-4-5

Una parte del corpo A, capannone e uffici, è stata costruita prima dell'01/09/1967. L'ampliamento del capannone è stato realizzato successivamente negli anni compresi tra il 1970 e il 1973. Nel 1978 è stata realizzata la prima parte del corpo B e precisamente quella a nord, ovvero l'abitazione del custode e uffici-archivi, il corpo C e nel 1985 è stato completato il corpo B con la parte sud della palazzina, adibita ad uffici. Nel 1992 è stata ampliata e ristrutturata la palazzina uffici del corpo A.

Attualmente gli immobili individuati come corpo A e C sono occupati dalla ditta DHL mentre il corpo B è occupato dal Consolato del Marocco.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il Masterplan allegato al Piano degli Interventi individua questa zona come ATO 4 Tessuto Produttivo della Zai Storica Ambito II – posto nel mezzo tra il Tessuto Intermedio Polifunzionale e il Distretto Produttivo dell'Innovazione.

L'intervento che si intende proporre il cambio d'uso degli immobili esistenti in commerciale e, in seconda battuta, qualora il mercato immobiliare lo permetterà, la demolizione, anche parziale, degli immobili esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio.

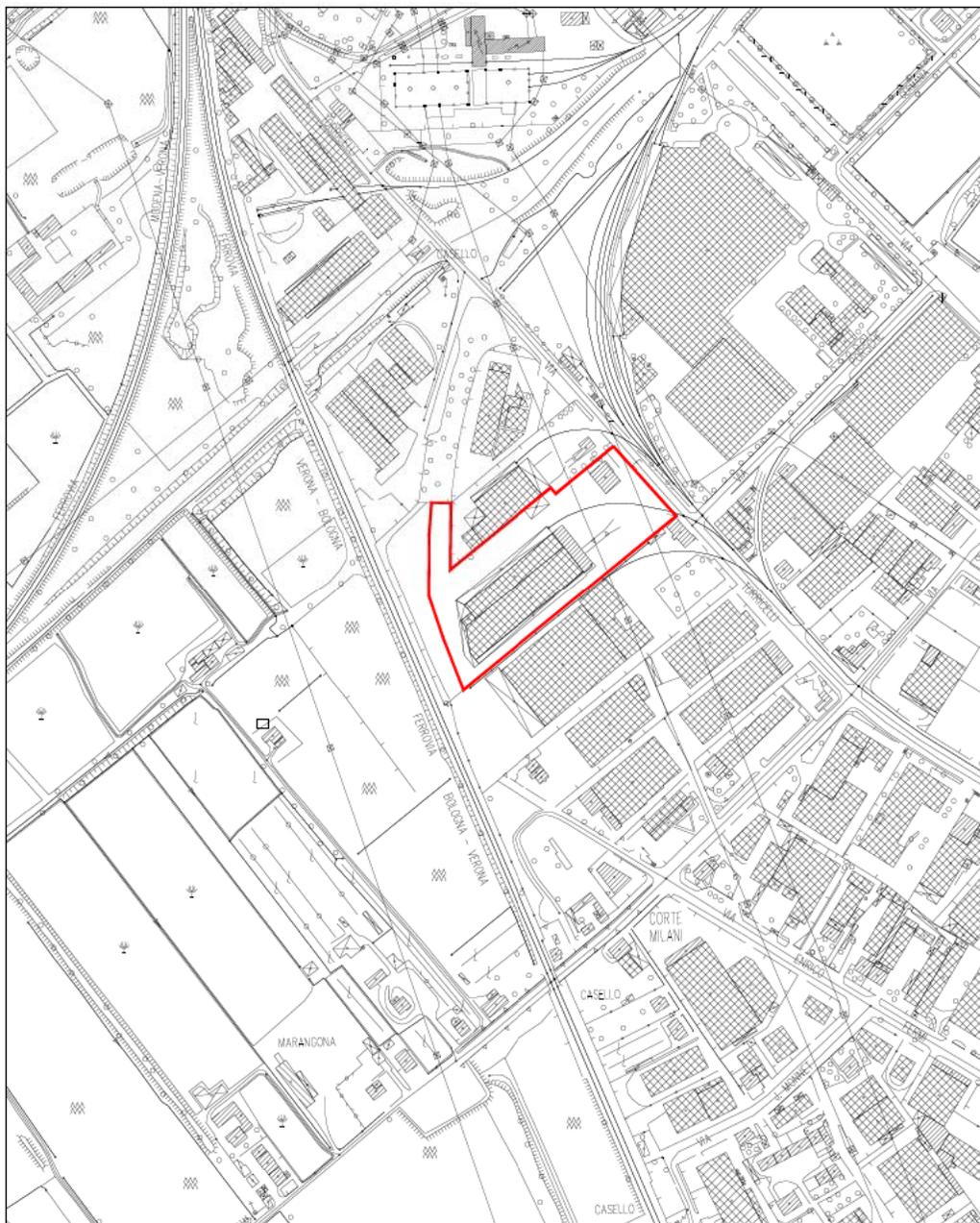
Nel dettaglio la proposta progettuale prevede:

Superficie del lotto di proprietà	mq. 20342
Numero dei piani	2 o più
Destinazioni d'uso previste	commerciale – direzionale
Rapporto di copertura max	30%

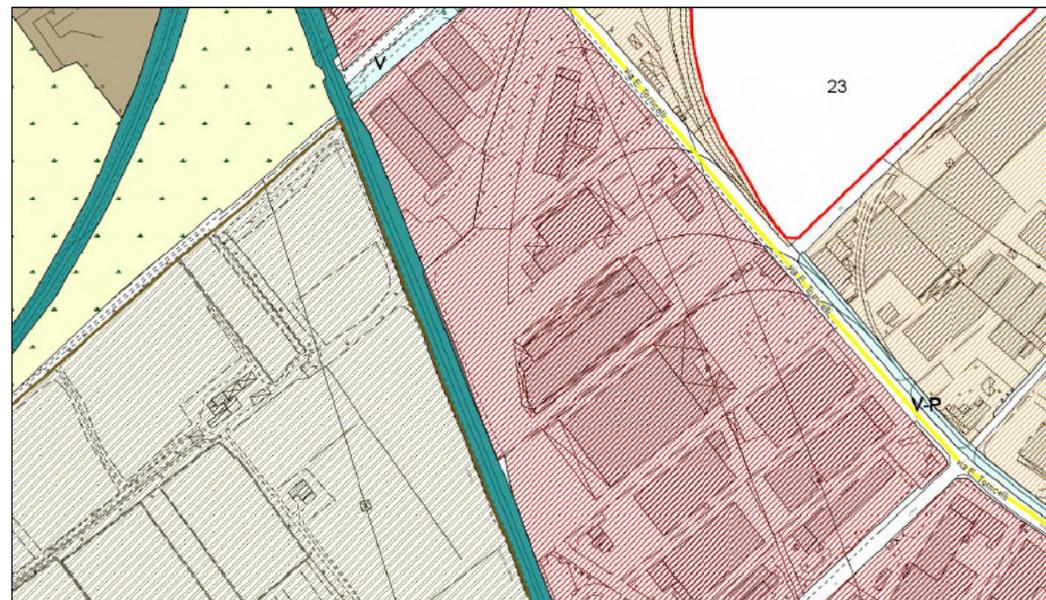
## TEMPI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

Interesse della proprietà, attualmente, è la possibilità di cambio d'uso degli immobili esistenti. La superficie del lotto ancora libera da edifici è tale da consentire la realizzazione di tutti gli standard richiesti quali parcheggi e aree verdi. 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 il P.U.A o 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 da via Torricelli



vista del Consolato del Marocco

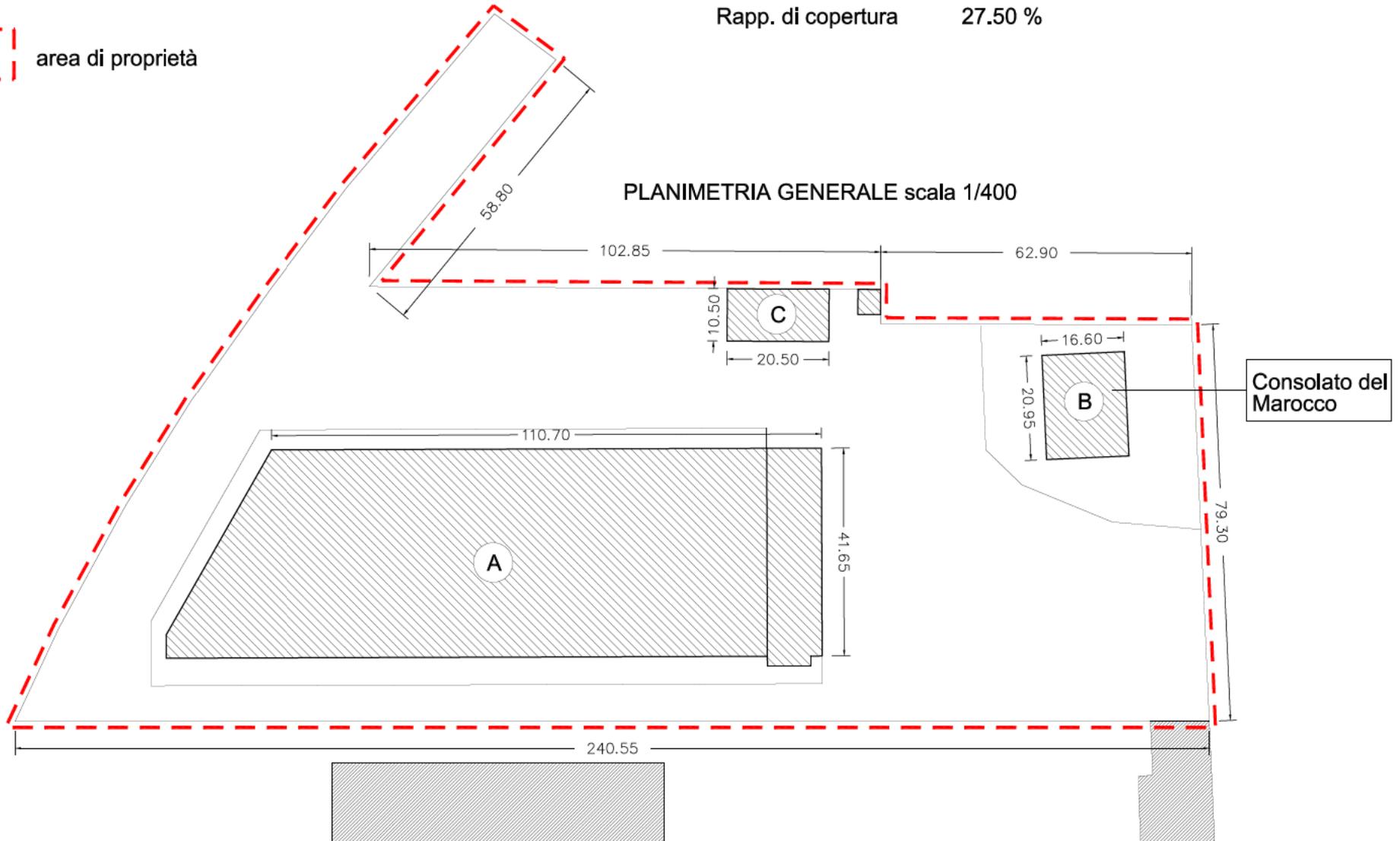
# STATO ATTUALE

## DATI QUANTITATIVI

Superficie lotto	mq. 20342
Superficie coperta	mq. 5594
Rapp. di copertura	27.50 %

 area di proprietà

PLANIMETRIA GENERALE scala 1/400



## PROPOSTA DI ACCORDO

Superficie lotto: mq. 20342

Destinazioni d'uso: COMMERCIALE/DIREZIONALE

Superficie coperta mq. 5594

Rapporto di copertura 27.50 %

Superficie per strade interne,  
parcheggi e aree verdi mq. 14763

