

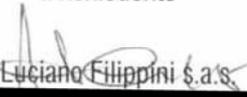
Spett. Comune di Verona
Direzione Pianificazione Territorio
Autorizzazioni Paesaggistiche

Oggetto: Proposta per la definizione di Accordi di Pianificazione ex. Art. 6 L.R. 11/2004 per gli ambiti di ristrutturazione urbana, gli ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica

Con riferimento all'oggetto si trasmette proposta relativa all'ambito sito in Verona, via Lussemburgo 5 (angolo via Leida) identificato al catasto fabbricati del Comune di Verona Fg. 349 mapp. 45

Verona, 15 giugno 2016

il richiedente


Luciano Filippini s.a.s.


Comune di VERONA

Provincia di VERONA

**RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL
MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA**
(avviso pubblico Delibera di Giunta 195 del 29/04/2016)

Località: via Lussemburgo 5 (angolo via Leida)

Ditta: Luciano Filippini s.a.s.



il richiedente

Luciano Filippini s.a.s.
CF E/Piva 02413940236

[Redacted signature]

il tecnico

ORDINE

degli

ARCHITETTI

PANIFICATORI

PASSAGGIISTI

CONSERVATORI

della provincia di

VERONA

[Redacted name]

sezione A
settore architettura

ARCHITETTO

[Handwritten signature]

[Redacted line]

[Redacted line]



P.I. TAVOLA 1 - VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE

art 39 - area di ricarica degli acquiferi
 art 31 - vincolo sismico classe 3
 art 43 - vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA A: alta pianura e fondovalle
 art 52 - aeroporti fasce di rispetto



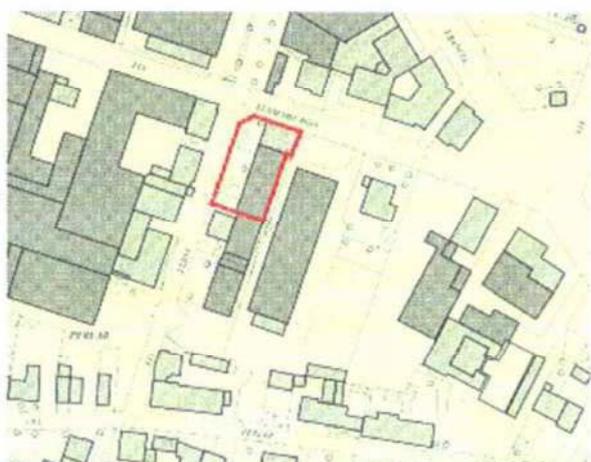
P.I. TAVOLA 3.1 - RETE ECOLOGICA - AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE



P.I. TAVOLA 2.1 - IL PAESAGGIO - TUTELA DEL PAESAGGIO



P.I. TAVOLA 3.2 - RETE ECOLOGICA - ZONIZZAZIONE



P.I. TAVOLA 2.2 - IL PAESAGGIO - UNITA DI PAESAGGIO
 art 57 - unità 2 - ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato



P.I. TAVOLA 4 - REGOLATIVO
 art 113 - tessuto produttivo della ZAI storica Ambito II



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 349 MAPPALE 45



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2016

Data: 14/06/2016 - Ora: 17.00.56 Segue
Visura n.: T332850 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: LUCIANO FILIPPINI S.A.S.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di VERONA (Codice: L781) Provincia di VERONA LUCIANO FILIPPINI S.A.S. con sede in VERONA C.F.: 02413940236

I. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice L.781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Scrizione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
2		349	45		3		D/7				Euro 11.256,00	VIA LUSSEMBURGO piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2006 protocollo n. VR0217359 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42/22-1-2006)	Annotazione

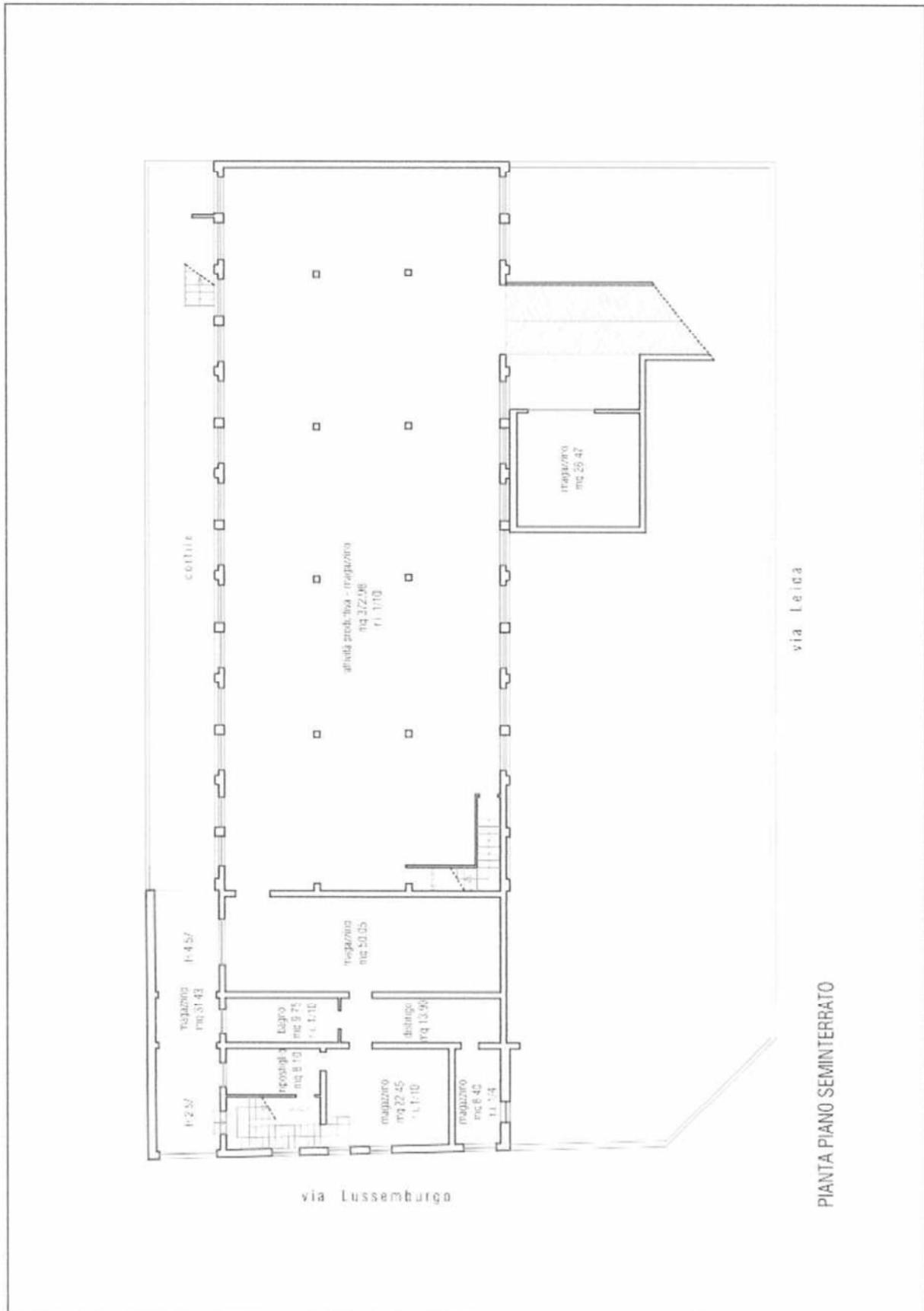
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 136 Rendita: Euro 15.224,45

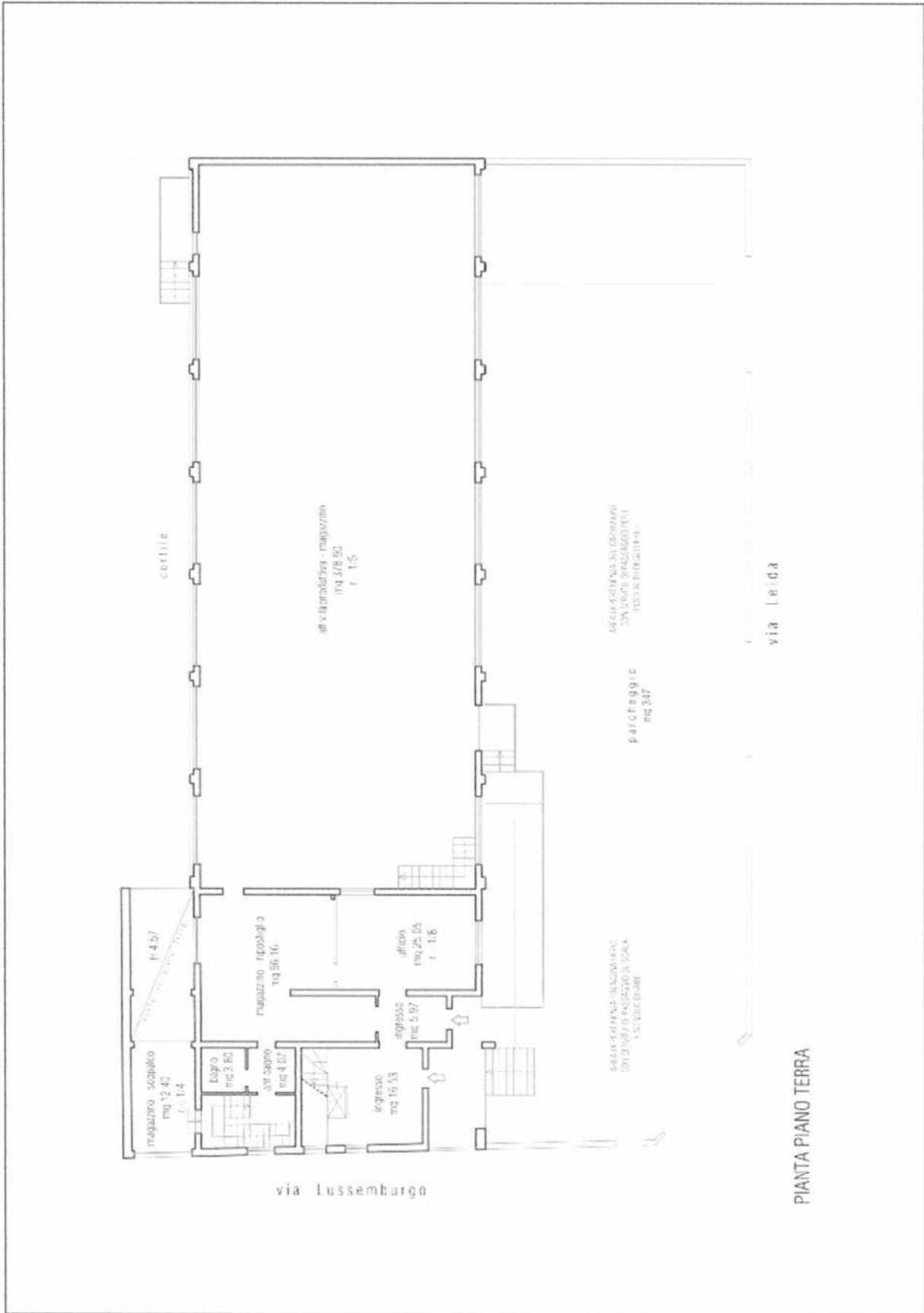
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

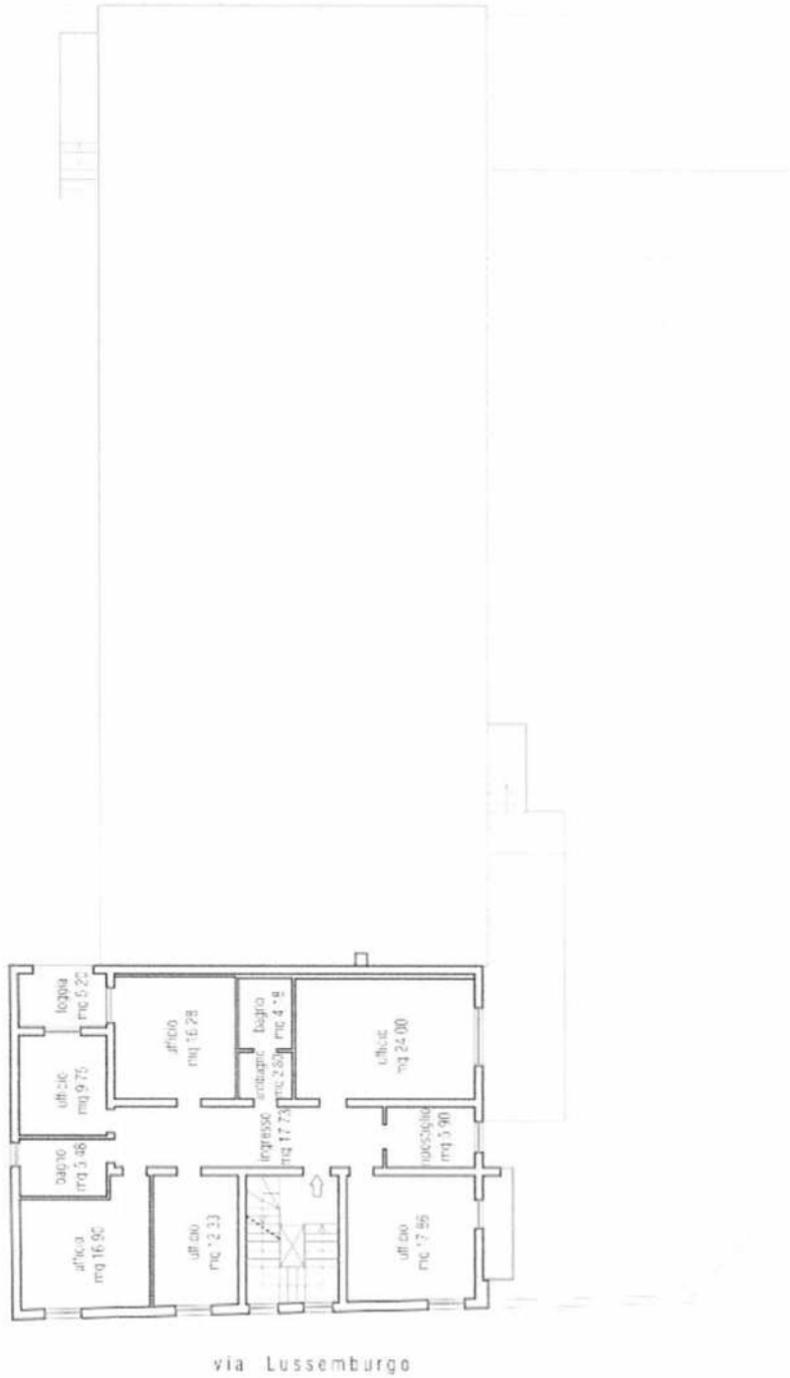
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCIANO FILIPPINI S.A.S. con sede in VERONA	02413940236*	(1) Proprietà per I-T
DATI DERIVANTI DA: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 18/12/2014 protocollo n. VR0484851 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2014 Repertorio n.: 1119 Rogare: CALVELLI GIOVANNI Sede: VERONA Registrazione: Sede: T4H Volume: IT n. 23214 del 29/12/2014 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 3481-1-2014)			
Unità immobiliari n. 2		Tributi emersi: Euro 0,90	

STATO ATTUALE



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

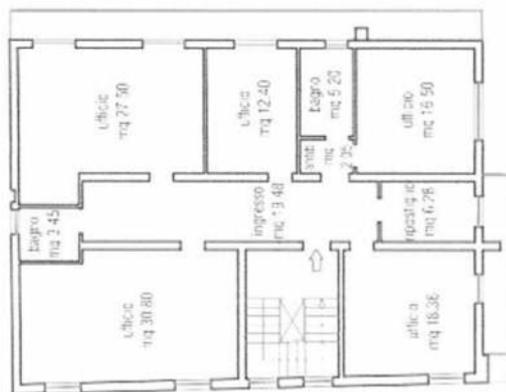




via Lussemburgo

via Leida

PIANTA PIANO PRIMO



via Lussemburgo

via Leida

PIANTA PIANO SECONDO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO DA VIA LUSSEMBURGO ANGOLO VIA LEIDA



FOTO DA VIA LUSSEMBURGO

RELAZIONE

L'edificio in oggetto si trova in via Lussemburgo 5, nel secondo sistema della ZAI (Ambito II). L'immobile è degli anni '60 ed è costituito da un capannone industriale-produttivo e palazzina uffici legata all'attività produttiva, il fabbricato è stato oggetto di completa ristrutturazione nei primi anni 2000, da allora esso è sfitto, vuoto e in abbandono.

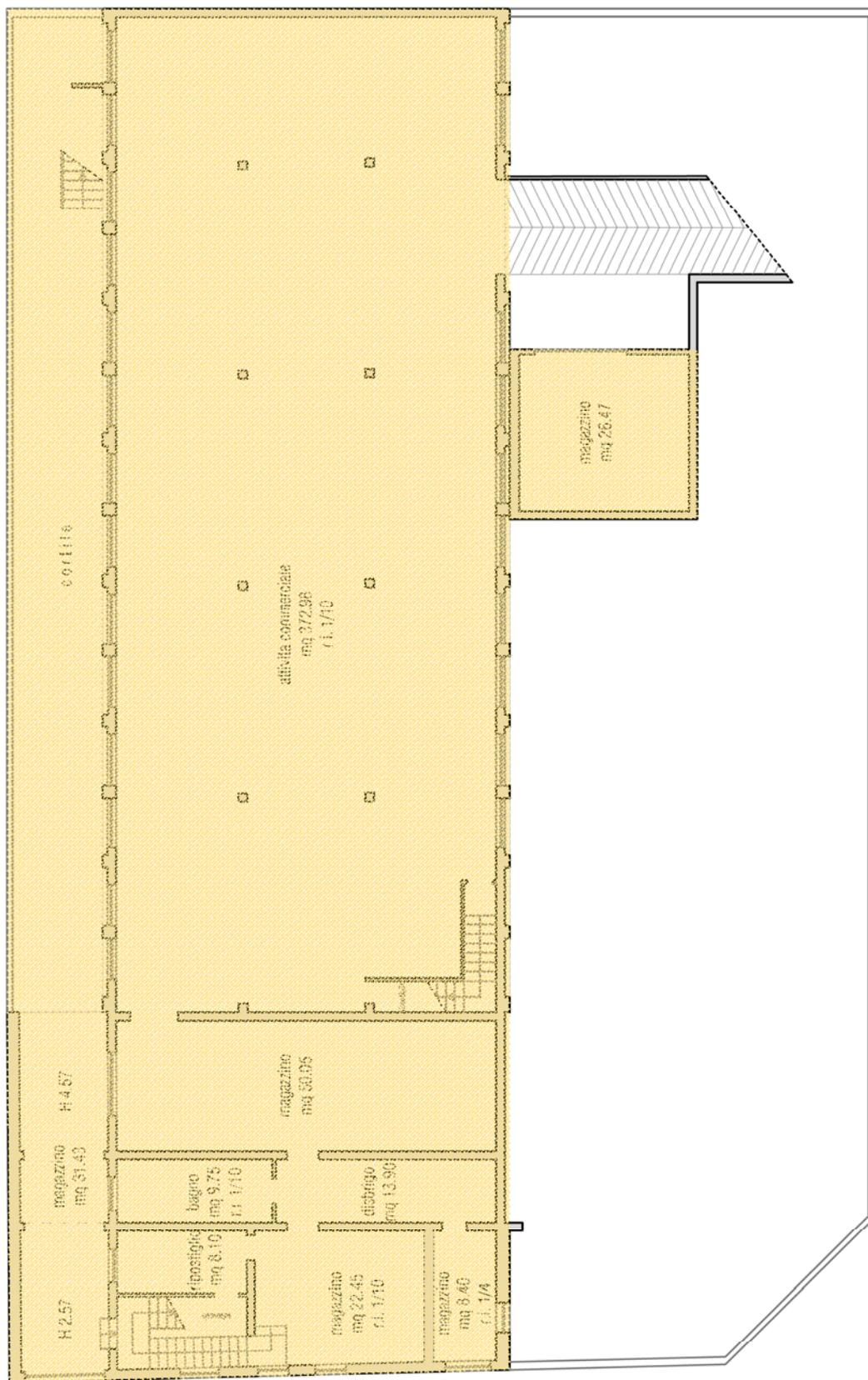
Il Piano degli Interventi considera l'Ambito della ZAI storica come "un'ampia porzione del tessuto urbano da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti". Le Norme Tecniche Operative del Piano risultano attualmente in contrasto con questo pensiero, essendo le stesse troppo restrittive e non permettendo i cambi d'uso necessari alla rivitalizzazione dell'ambito ZAI, ormai area industriale quasi completamente dimessa, e ad impedire il degrado dell'area stessa.

Proposta di modifica – riqualificazione del manufatto:

La proposta di modifica riguarda nella fattispecie il secondo sistema (Ambito II), ma si ritiene che gli ambiti produttivi esistenti non siano più funzionali e che, vista la densità di attività commerciali sia attuali che di prossima realizzazione nella zona, sia necessario un riordino globale dell'area attraverso la possibilità di riutilizzo di tutti i fabbricati esistenti dismessi. La scarsa richiesta di attività industriali porta ad un degrado dell'area dovuto all'abbandono delle attività esistenti, chiuse visto il momento storico di crisi e la non più funzionalità della zona allo scopo.

La disciplina funzionale degli Ambiti è troppo restrittiva non consentendo la possibilità di frazionare e scindere la porzione esistente dedicata al direzionale da quella dedicata al produttivo ed inoltre la non possibilità di rendere la tutto l'immobile commerciale o direzionale, a seconda delle esigenze di mercato.

Per tutto ciò premesso si chiede venga modificato l'art. 113 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, per consentire un eventuale frazionamento delle destinazioni d'uso (produttivo-direzionale) nonché la possibilità per tutto l'immobile in oggetto di eventuali trasformazioni funzionali (da produttivo a direzionale o commerciale) per consentire il recupero edilizio del fabbricato.



via Lussemburgo

via Leida

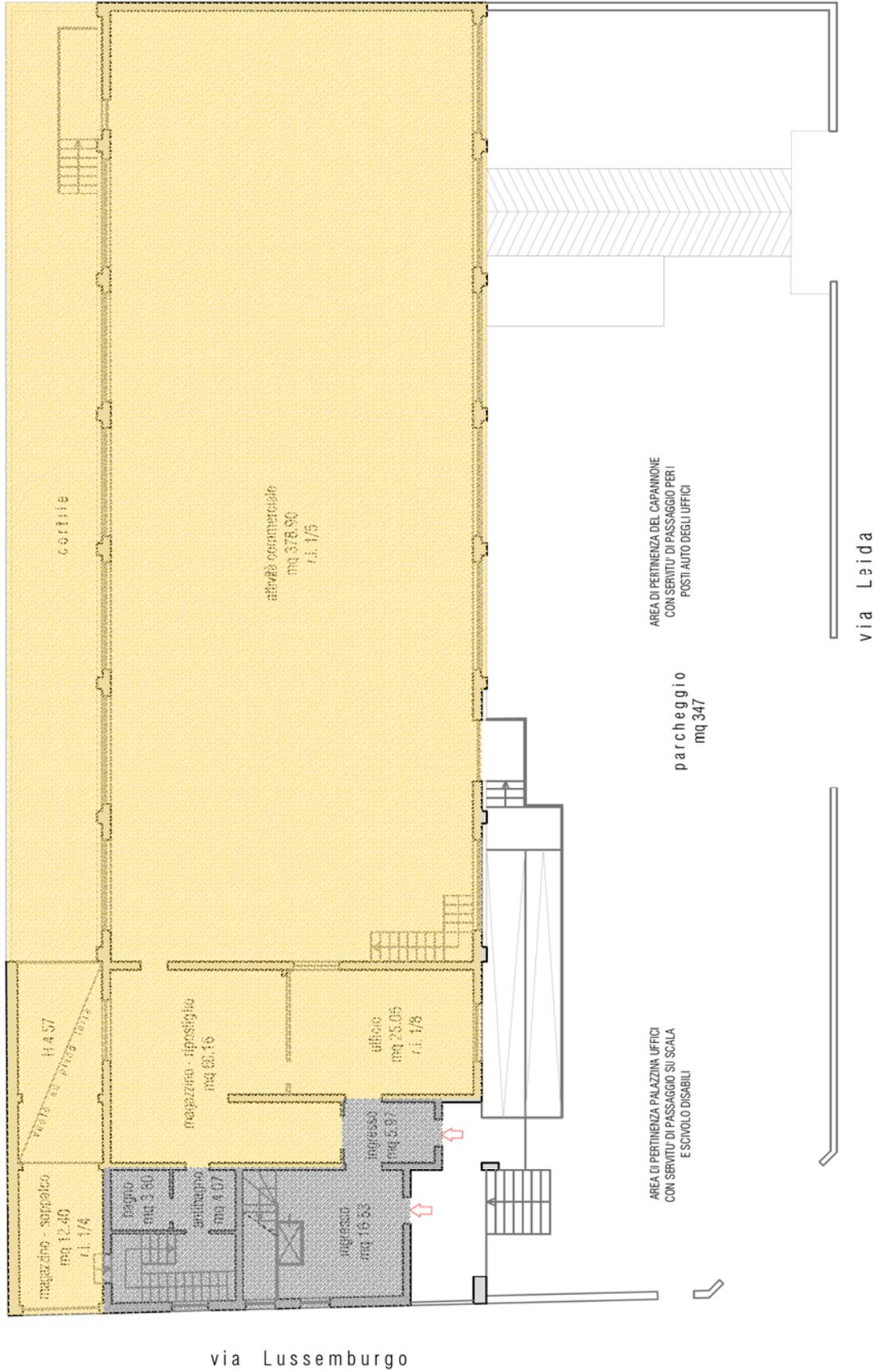
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



DIREZIONALE

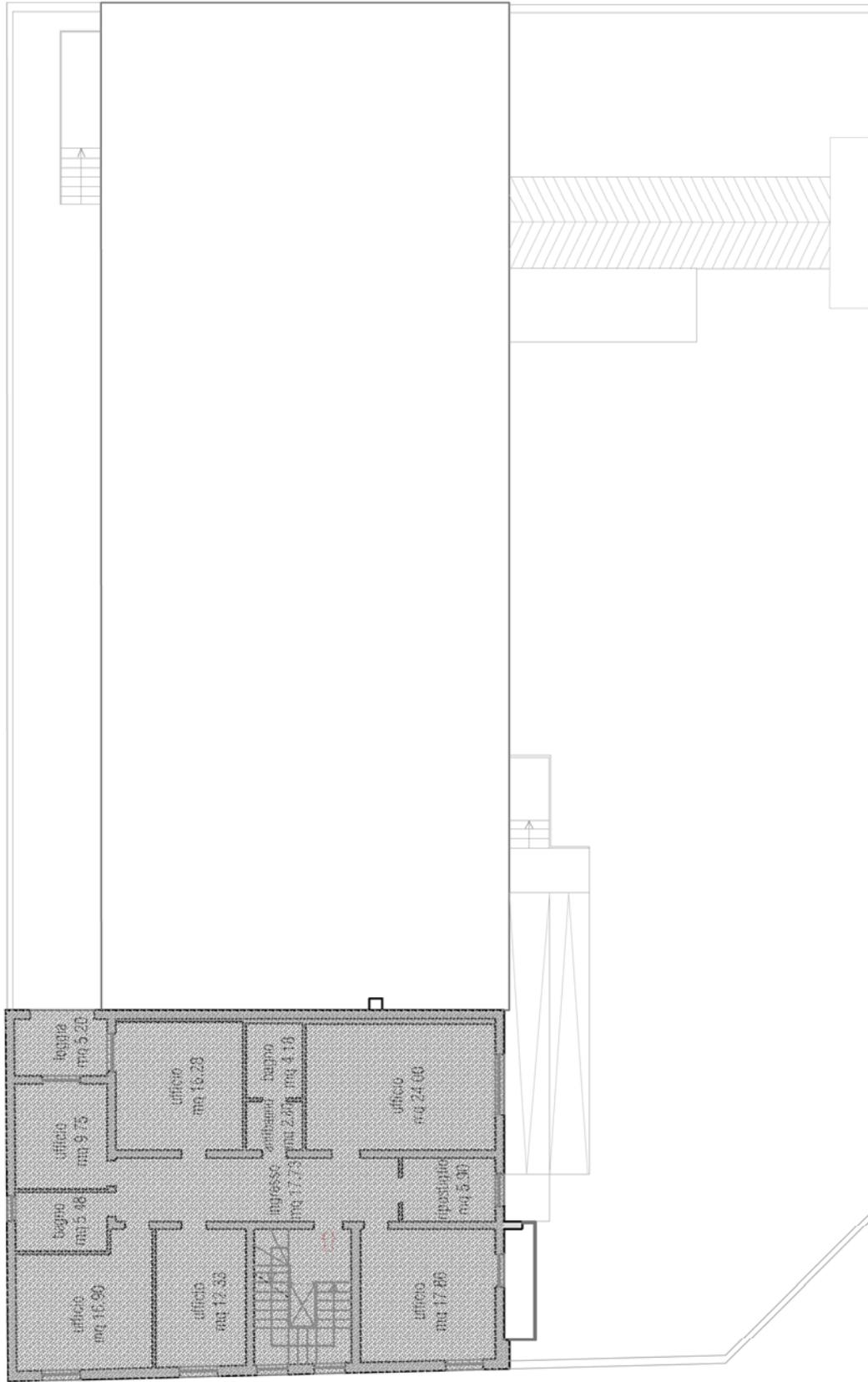


COMMERCIALE



PIANTA PIANO TERRA

- DIREZIONALE
- COMMERCIALE

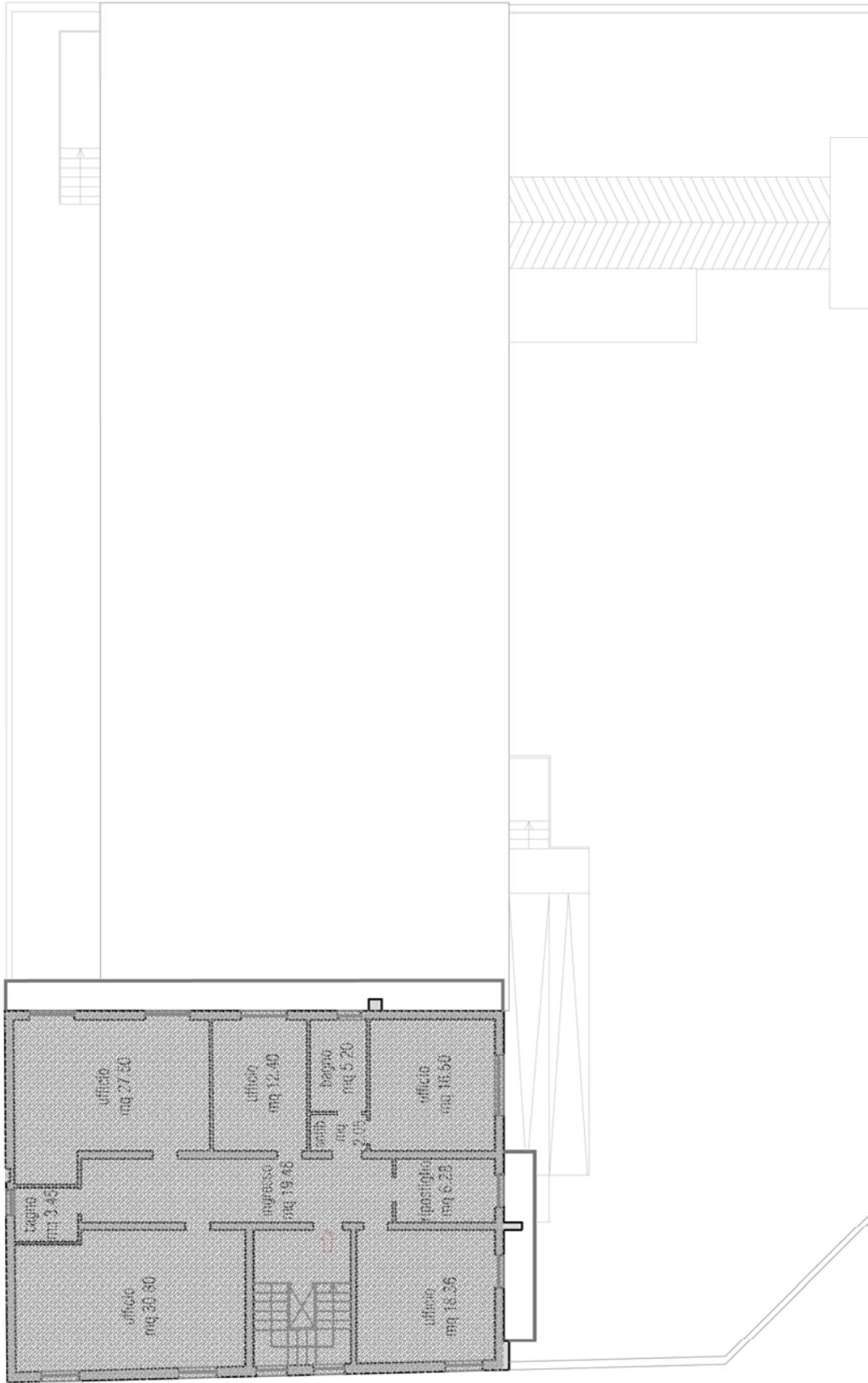


via Lussemburgo

via Leida

PIANTA PIANO PRIMO

- DIREZIONALE
- COMMERCIALE



via Lussemburgo

via Leida

PIANTA PIANO SECONDO

- DIREZIONALE
- COMMERCIALE

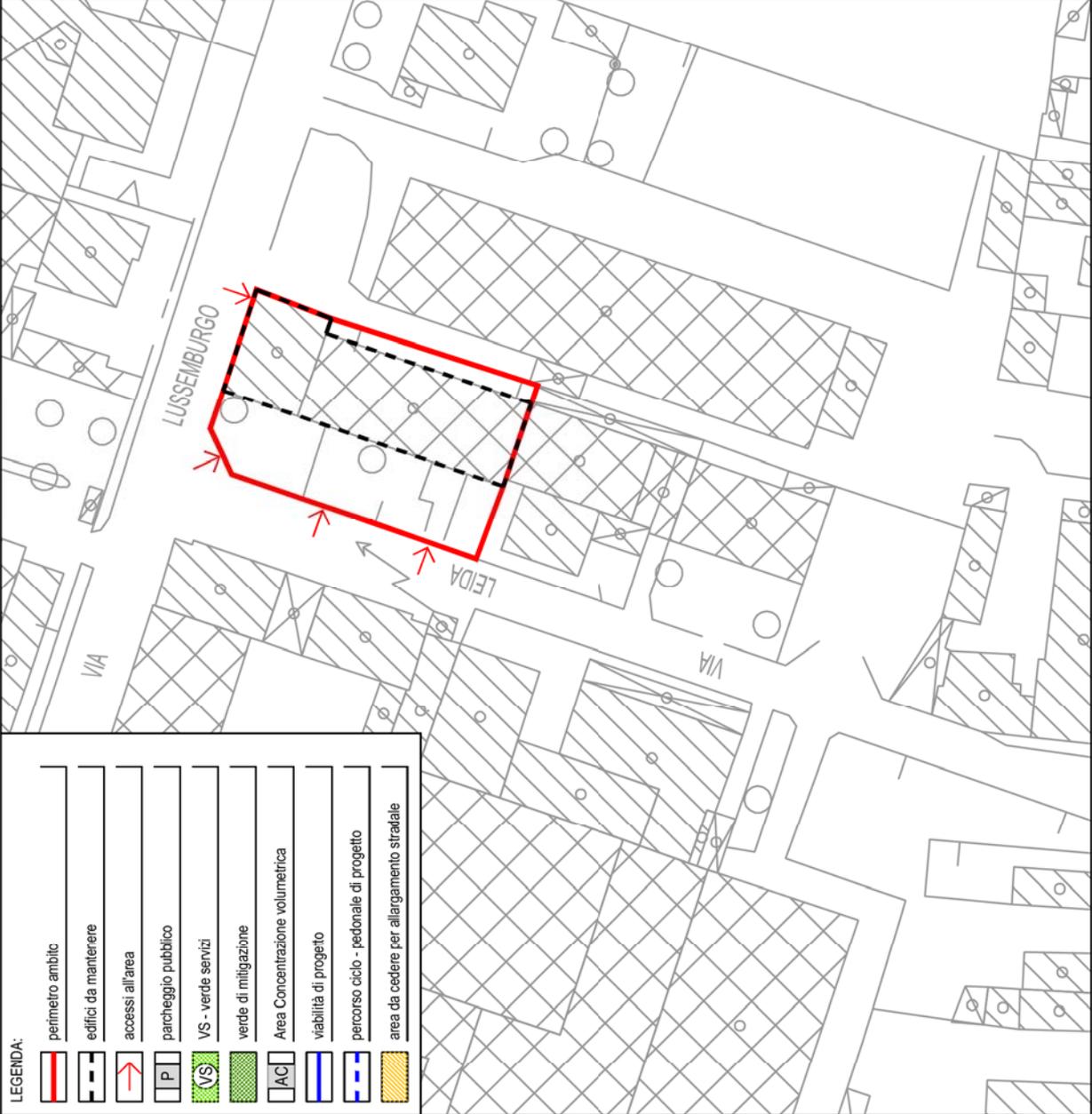
CARATURE URBANISTICHE

ST	1.180 mq
Classe Perequativa	assente (cambio d'uso)
U1 - Abitativi	0 mq
U2 - Commerciali	1.345 mq
U3 - Terziari	420 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	1.765 mq
N. Piani fuori terra	esistente
VS	esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Compato Urbanistico convenzionato	<input checked="" type="checkbox"/>
PUA	<input type="checkbox"/>

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI



LEGENDA:

- perimetro ambito
- edifici da mantenere
- accessi all'area
- parcheggio pubblico
- VS - verde servizi
- verde di mitigazione
- Area Concentrazione volumetrica
- viabilità di progetto
- percorso ciclo - pedonale di progetto
- area da cedere per allargamento stradale

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 4

