

**INFORMATIVA SULLE POSSIBILITA' E SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE
PROCEDURE DI RECUPERO/RIQUALIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE URBANISTICA
ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL
MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA NONCHE' PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE
CORTI RURALI DI PREGIO**

ELENCO PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto, per il quale si intende chiedere la possibilità di trasformazione urbanistica all'interno del Masterplan della ZAI, risulta essere di proprietà dei seguenti signori:

CACEFFO CRISTIAN [REDACTED]

[REDACTED] - in qualità di Nudo Proprietario;

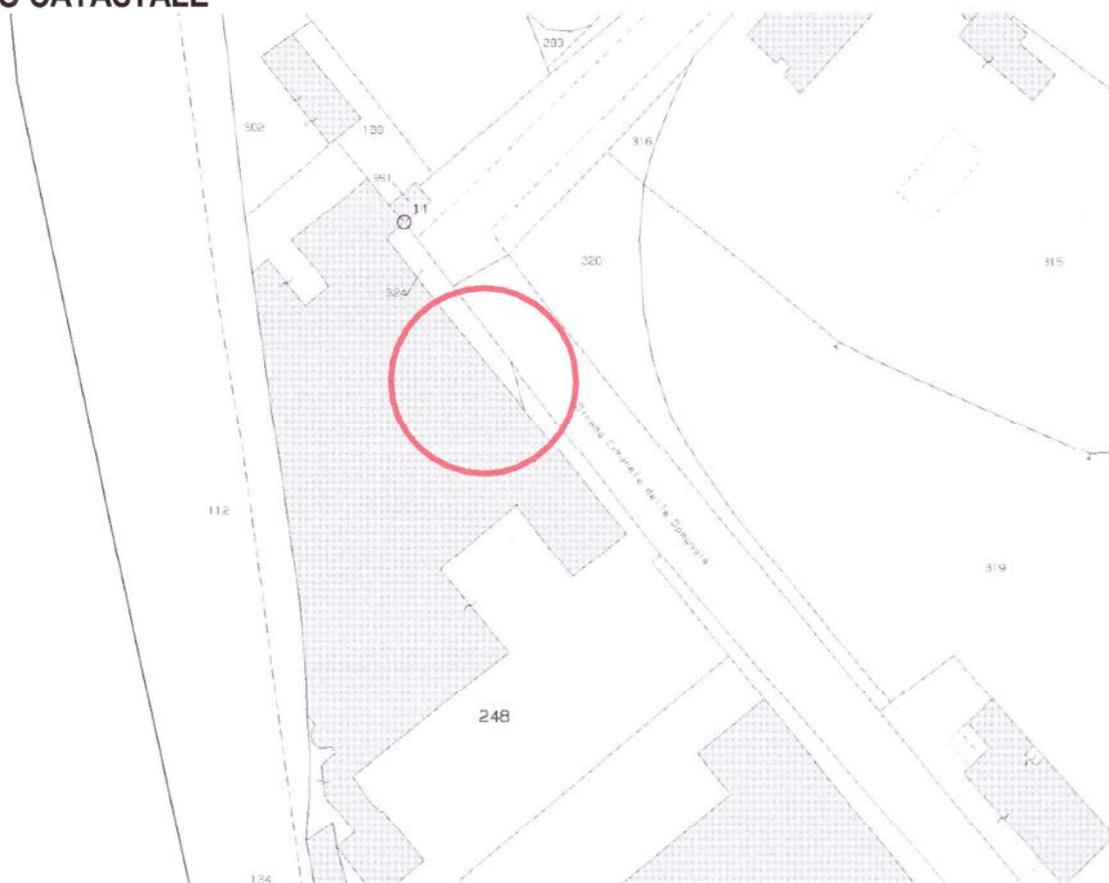
CACEFFO MARIO [REDACTED]

[REDACTED] - in qualità di Usufruttuario;

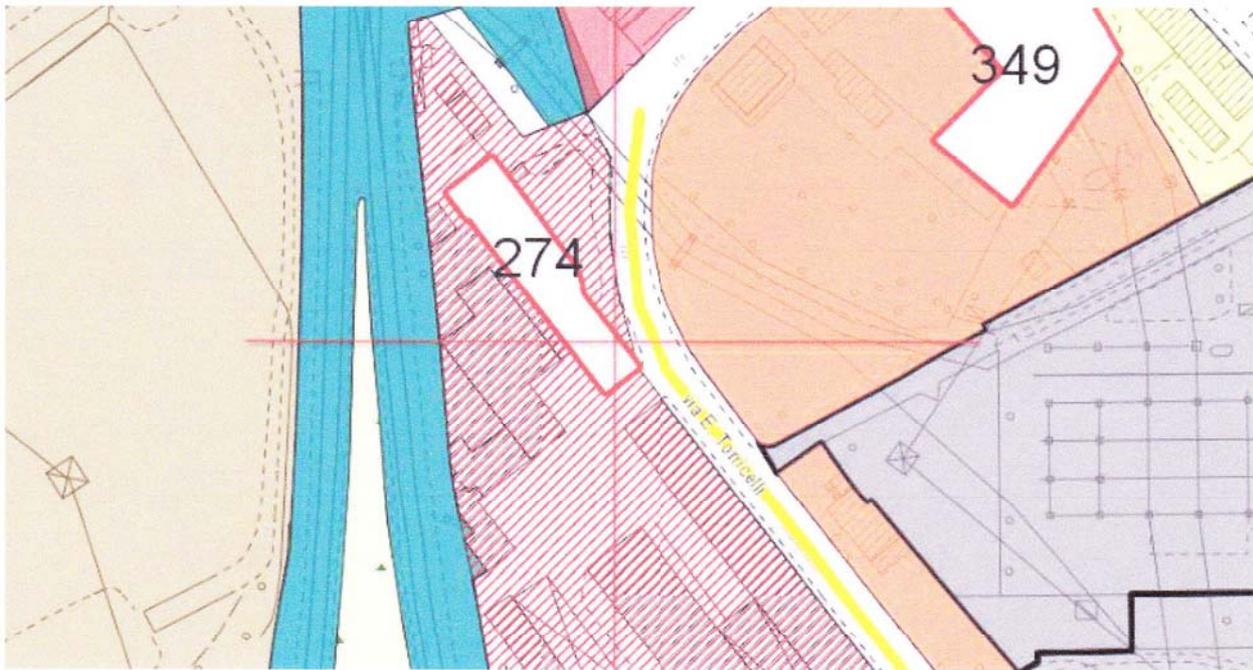
INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile in oggetto, risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Verona al foglio 291 m.n. 248 sub 4, mentre urbanisticamente ricade in zona 18/A industriale attuale del PRG, in Aree strategiche per la riqualificazione riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di VR sud (art 54).

ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO TAV. 4 P.I.



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

-B- STATO DI PROGETTO

La zona in cui l'immobile è inserito, è una delle zone di maggior degrado della città, sebbene non effettivamente riconosciuta a livello urbanistico nella schedature del PAT, in quanto trattasi di una porzione d'area che sta tra la parte residenziale e la zona industriale della città, parzialmente servita dai mezzi pubblici e con ridotti servizi ed attività.

Lo stato di progetto approvato, riportato sulle tavole grafiche allegate alla presente, risulta conforme al Permesso di Costruire SK. 112 del 26/01/1998.

L'immobile di proprietà, inserito in un contesto di un grande fabbricato a destinazione industriale, allo stato attualmente è utilizzato come sede di una ditta di realizzazione, assemblaggio, controllo assistenza e riparazione con spaccio aziendale, di batterie per autovetture.

Parte del fabbricato e precisamente la porzione posizionata su via E. Torricelli era stata oggetto di richiesta di modifica al PAT, con manifestazione n. 274, per la quale era già stato dato parere favorevole, mancava solamente la definizione dell'accordo tra la proprietà ed il comune.

Sta di fatto che però, sebbene nella documentazione cartacea fosse integralmente evidenziato l'intero immobile, la manifestazione escludeva la porzione di fabbricato oggetto della presente istanza, infatti non veniva mai contemplato in nessun documento il subalterno 4, sebbene posizionato nel centro dell'immobile.

Aree esterne

Esternamente, l'immobile si trova posizionato con affaccio principale su via E. Torricelli, posto al piano terra con antistante una ridotta area destinata parte a parcheggio e parte ad area di manovra e passaggio, con duplice accesso sulla via comunale, prima e dopo una curva abbastanza pericolosa e con poca visibilità, di una strada molto trafficata, anche da mezzi commerciali.

L'area, è delimitata a Nord, con recinzioni verso aree private, mentre il lato strada, da un guardrail che segue la tutta la curvatura esterna della carreggiata, posizionato a protezione dell'area antistante l'immobile di proprietà.

Su tale area di proprietà, sono realizzati dei posti auto a servizio dell'unità in oggetto, con utilizzo anche dell'area antistante di altrui proprietà sulla quale si godono di alcuni diritti da sempre acquisiti.

-B- STATO DI PROGETTO

Con la presente richiesta, presentata ai sensi INFORMATIVA SULLE POSSIBILITA' E SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE DI RECUPERO/RIQUALIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE URBANISTICA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA NONCHE' PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI DI PREGIO, si intendono proporre il cambio d'uso dell'immobile sub 4 e la realizzazione di alcune modifiche esterne e nel dettaglio:

unità immobiliare:

- 1- cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, senza realizzazione di opere edili interne;
- 2- sistemazione dei posti auto esterni e della rampa di accesso;
- 3- realizzazione di pensilina con struttura in metallo e copertura a botte realizzata in policarbonato trasparente.
- 4-

area esterna e parti ad uso pubblico

- 5- sistemazione del guardrail, con realizzazione di marciapiede lato carreggiata;
- 6- sistemazione accessi ed uscite verso strada comunale, con realizzazione di nuove porzioni di asfaltatura e messa a dimora di segnaletica verticale ed orizzontale ;
- 7- realizzazione di area a verde con siepi e panchine ove attualmente esistente un piano di carico in cemento;
- 8- sistemazione dell'area libera mediante rifacimento delle pendenze e livellamento del terreno con sistemazione finale in ghiaione mista stabilizzato, per eliminazione ristagni e smaltimento acque piovane dell'area di manovra-passaggio.

Tutte le sistemazioni delle aree esterne, anche su aree sulle quali si gode di un diritto, verranno realizzate al fine di mettere in sicurezza l'intera area e la sua usufruibilità, non solo per gli avventori dell'attività, ma anche per i pedoni, inoltre si renderà più sicuro l'accesso e l'uscita dall'area, garantendo una migliore viabilità della strada, riducendo i rischi di tamponamenti ed intralci alla circolazione, che attualmente possono verificarsi, vista la conformazione ed il posizionamento degli accessi carrai all'area antistante l'unità immobiliare oggetto della presente istanza.

Inoltre la sistemazione a giardino di una piccola area, posta in zona rialzata rispetto il piano strada, garantirà una sicurezza per chi usufruirà dell'area e delle panchine che si prevede di mettere a dimora.

Si precisa fin d'ora, che tutte le opere che si intendono realizzare, saranno a carico della ditta richiedente e vengono quantificate in un importo stimato di circa € 9045.00

RELAZIONE TEMPI E MODALITA'

La proprietà si rende disponibile fin da ora alla firma dell'eventuale accordo con l'Amministrazione comunale, garantisce la regolare esecuzione delle opere di sistemazione previste e precedentemente descritte, prevedendo la presentazione delle richieste edilizie ed autorizzative con progettazione a proprie spese, sollevando l'amministrazione da qualunque onere di progettazione e direzione dei lavori.

Per quanto espresso nella presente relazione o per ulteriori chiarimenti, si rimane a disposizione di questa Spettabile Amministrazione.

Verona, 27 giugno 2016

CACEFFO CRISTIAN



CACEFFO MARIO

