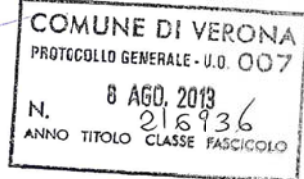


FERRARI BK



Spett.le

Comune di Verona
Servizio Urbanistica
Via Pallone,
37121 Verona

Vicesindaco
Avv. Giacinto Vito

OGGETTO:

PI accordi pubblico privati art 6 LR 11/04

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER MODIFICA URBANISTICA AREA IN LOCALITA'
QUINTO

Il sottoscritto Ferrari Igino, per conto della ditta Ferrari BK proprietaria dei terreni evidenziati nell'elaborato allegato, scrive la presente per sottoporre a codesto rispettabile Ente ed alla S.V. una proposta di modificazione urbanistica.

Si premette che per l'area in argomento il Piano degli Interventi attualmente prevede, alla scheda n. 367, su un'estensione di mq. 40.000 circa, l'attuabilità di una SUL di 1.920 mq, con destinazione produttiva, a fronte della cessione gratuita di mq. 32.000 circa.

La trasformazione urbanistica trasposta nel PI nei termini sopra indicati, risulta purtroppo estremamente svantaggiosa per lo scrivente rispetto al mantenimento all'uso agricolo, e pertanto non risulta accettabile.

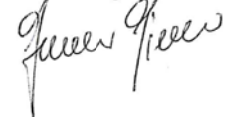
Sulla scorta delle indicazioni contenute negli elaborati allegati, si propone una modifica urbanistica dell'area, finalizzata alla realizzazione di un centro per la valorizzazione del territorio e dei prodotti della Valpantena e della Lessina, i cui connotati sono meglio esplicitati nella relazione anch'essa unita alla presente.

Ringraziando per la disponibilità sinora dimostrata, e confidando in un positivo riscontro alla nostra proposta, si porgono distinti saluti.

Verona, 08/08/2013

In fede

Ferrari Igino

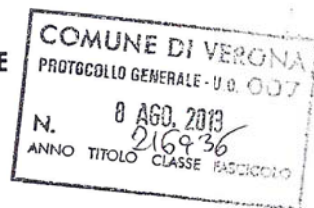


Allegati: relazione tecnica - proposta progettuale

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PROPOSTA INTEGRATIVA**

Ditta Ferrari BK

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA



Identificazione del compendio

L'immobile oggetto della presente argomentazione è costituito da un lotto unico di forma regolare simile ad un rettango, sito a nord del centro di Verona, in prossimità della frazione di Quinto di Valpantena.

Ha una superficie complessiva di mq. 40.301 (superficie catastale), ed è catastalmente identificata al foglio 55 mappali n 206-209-211-212-472-520-521-522-524, intestati a FERRARI BK SRL.

Attualmente l'area si presenta completamente libera, ed ha accesso dal lato est, prospettando su via Valpantena.

Collocazione geografica di contesto

In una logica di più ampia valutazione del contesto, ed allargando l'orizzonte su cui si proiettano le analisi inerenti i beni sopra identificati, è bene puntualizzare che il terreno di che trattasi si trova all'ingresso della Valpantena, nell'area di collante tra la città di Verona propriamente detta, che verso sud si sviluppa e si allarga nelle sue peculiarità, che vanno dall'indiscusso interesse turistico alle capacità produttive ed economiche, mentre a nord si apre il mondo della Lessinia, alla quale si debbono parimenti riconoscere i meriti di una cultura della qualità alimentare, dell'artigianato, dell'industria e del turismo.

Previsioni urbanistiche attuali (Piano degli Interventi vigente) e previsioni strutturali

Il Piano degli Interventi vigente per il Comune di Verona colloca il lotto identificato nell'ambito dello schema progettuale n. 367.

Detto schema prevede una modesta possibilità di trasformazione dello stato in essere, introducendo la possibilità di realizzare strutture di tipo produttivo per 1.920 mq di SUL, da concentrarsi in un unico punto a ridosso dell'edificio di via Valpantena, lasciando la restante area di oltre 30.000 mq per verde di mitigazione.

Su questi presupposti, già in primissima approssimazione, emerge una potenzialità di valorizzazione connessa al lotto totale paragonabile alla zona agricola già esistente. L'eventualità di procedere alla piantumazione della quasi totalità del lotto rendendo il compendio meno interessante di una normale coltivazione agraria tipica della zona.

Allo stesso tempo il terreno è interessato, sulla scorta della progettazione eseguita da Veneto Strade, dalla prossima realizzazione del tracciato della variante alla S.P.6.

Detto nuovo tracciato, finalizzato al miglioramento del raccordo tra la Tangenziale Est e l'ingresso alla Valpantena, coincidente appunto con l'area di studio, attraverserebbe il

terreno dividendolo in due lotti in rapporto dimensionale di circa 2 a 1, quello più grande posto ad est tra il nuovo tracciato e via Valpantena, la restante parte prospettante l'area agricola.

Il progetto della nuova infrastruttura comprende anche la realizzazione dei necessari svincoli e rotatorie, opere che in ogni caso dovrebbero essere oggetto di compensazione.

Ipotesi di sviluppo del compendio

La somma degli elementi sin qui esposti ha comportato la convinzione di un maggior potenziale dell'area in argomento rispetto quanto assegnato dalla vigente previsione del piano degli Interventi.

La collocazione del terreno permette di realizzare una cerniera tra le migliori potenzialità esprimibili dalla città a sud ed, in particolare, dai territori della Valpantena e della Lessina a nord.

Si tratterebbe in sostanza di rendere concreta una "vetrina attiva" delle peculiarità che può offrire il territorio di Valpantena e Lessina, in termini di prodotti tipici, pregiati ed unici che sono vanto del loro territorio, promuovendoli ad un livello più alto come è in grado di fare il grande centro urbano; nonché un laboratorio polifunzionale tale da poter soddisfare e creare nuove iniziative in fase di concretizzazione, con benefici anche di nuovi posti di lavoro.

Con questa idea a fare da filo conduttore si è sviluppata la proposta progettuale che viene allegata alla presente, affinché possa essere analizzata e promossa a previsione urbanistica anche dall'amministrazione pubblica, con la quale condividere le finalità di valorizzazione anzidette.

Il progetto si concentra soprattutto nello spazio che sarà compreso tra via Valpantena e la futura variante alla S.P.6, garantendo un cuscino di verde verso lo spazio rurale verso est.

Senza approfondire le tematiche di ordine edilizio e costruttivo, che chiaramente necessitano approfonditi studi per il migliore risultato. La proposta contempla la possibilità di realizzare:

- 7.000 mq. di SUL per destinazioni commerciali e direzionali
- 5.000 mq. di SUL per destinazioni per fini ricettivo-alberghieri

Complessivamente gli spazi esterni verrebbero gestiti in modo da ottenere spazi per parcheggi idonei al completo assorbimento delle necessità della struttura di progetto.

E' importante evidenziare come l'iniziativa si inserisca in un contesto paesaggistico parzialmente compromesso che potrà essere riqualificato e migliorato rispetto lo stato attuale.

comune di verona
località Quinto



proposta progettuale
"centro per la valorizzazione
del territorio e dei prodotti
della Valpantena e della Lessinia"
a Quinto di Verona

ditta **Ferrari BK**

Ferrari BK

elenco contenuti

ortofoto (scala 1:10.000, 1:2.500)
schema viabilità (scala 1:20.000, 1:10.000)
CTR (1:5.000), planimetria catastale (scala 1:2.000)
estratto PAT(1:5.000), estratto PI (scala 1:5.000)
indagine fotografica
bozza progettuale (scala 1:2.000)
bozza progettuale (scala 1:1.000)
viste progettuali

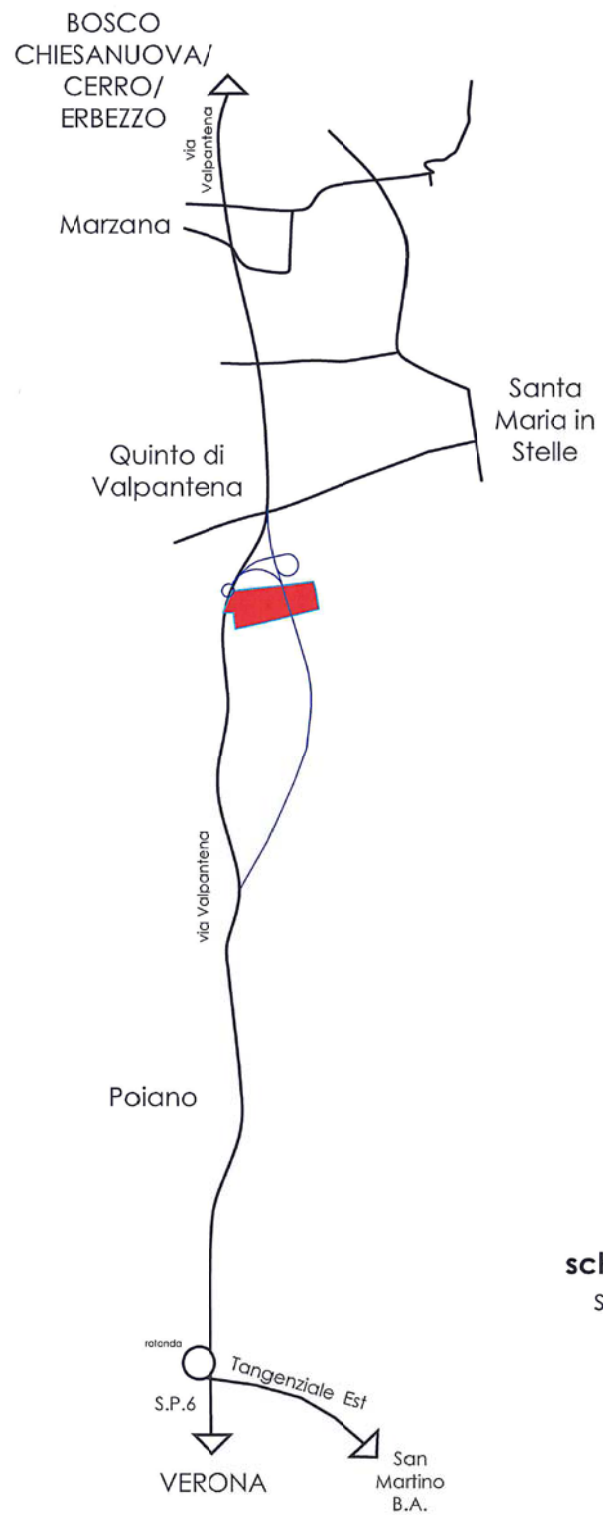




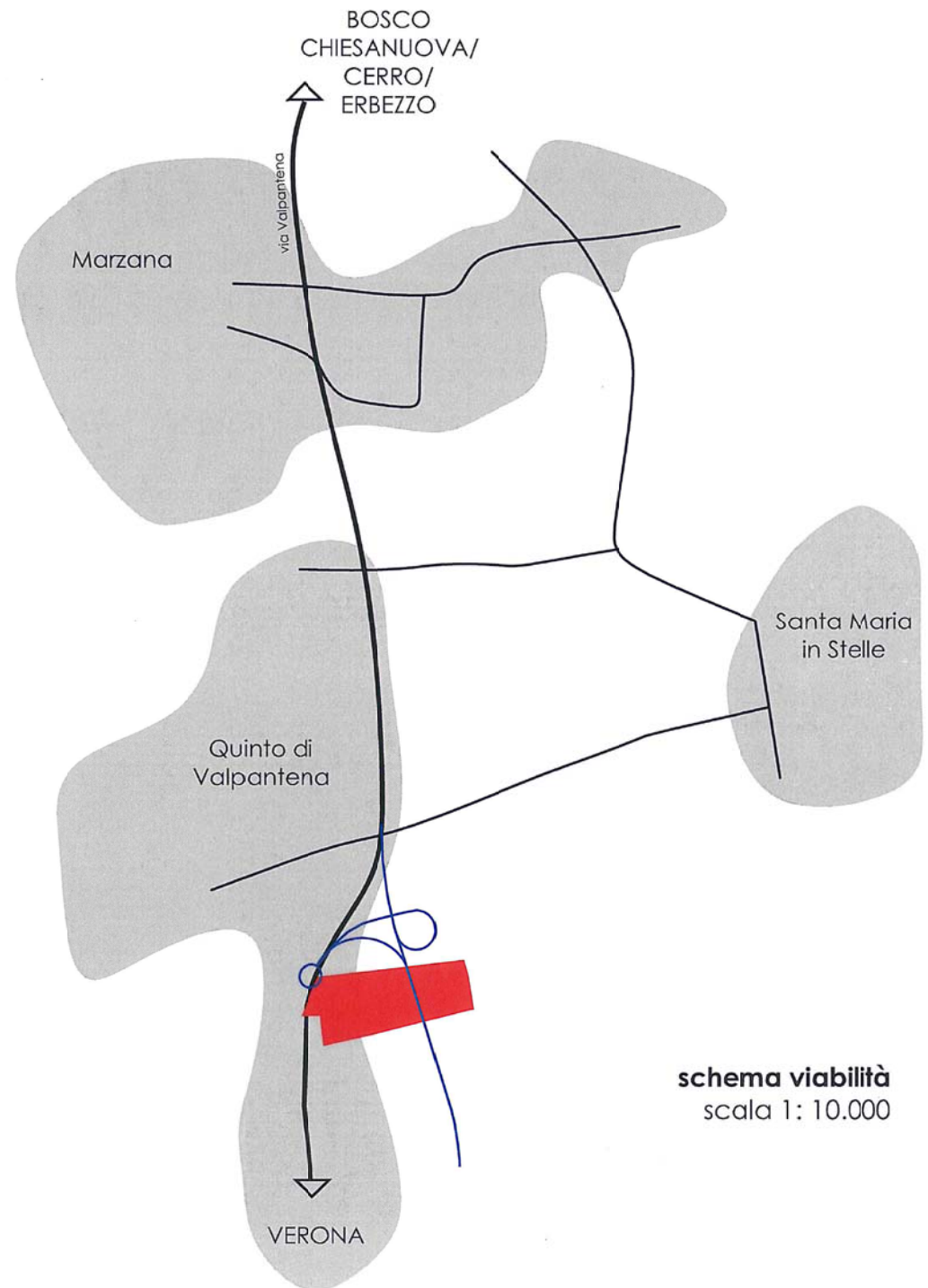
ortofoto (scala 1:10.000)



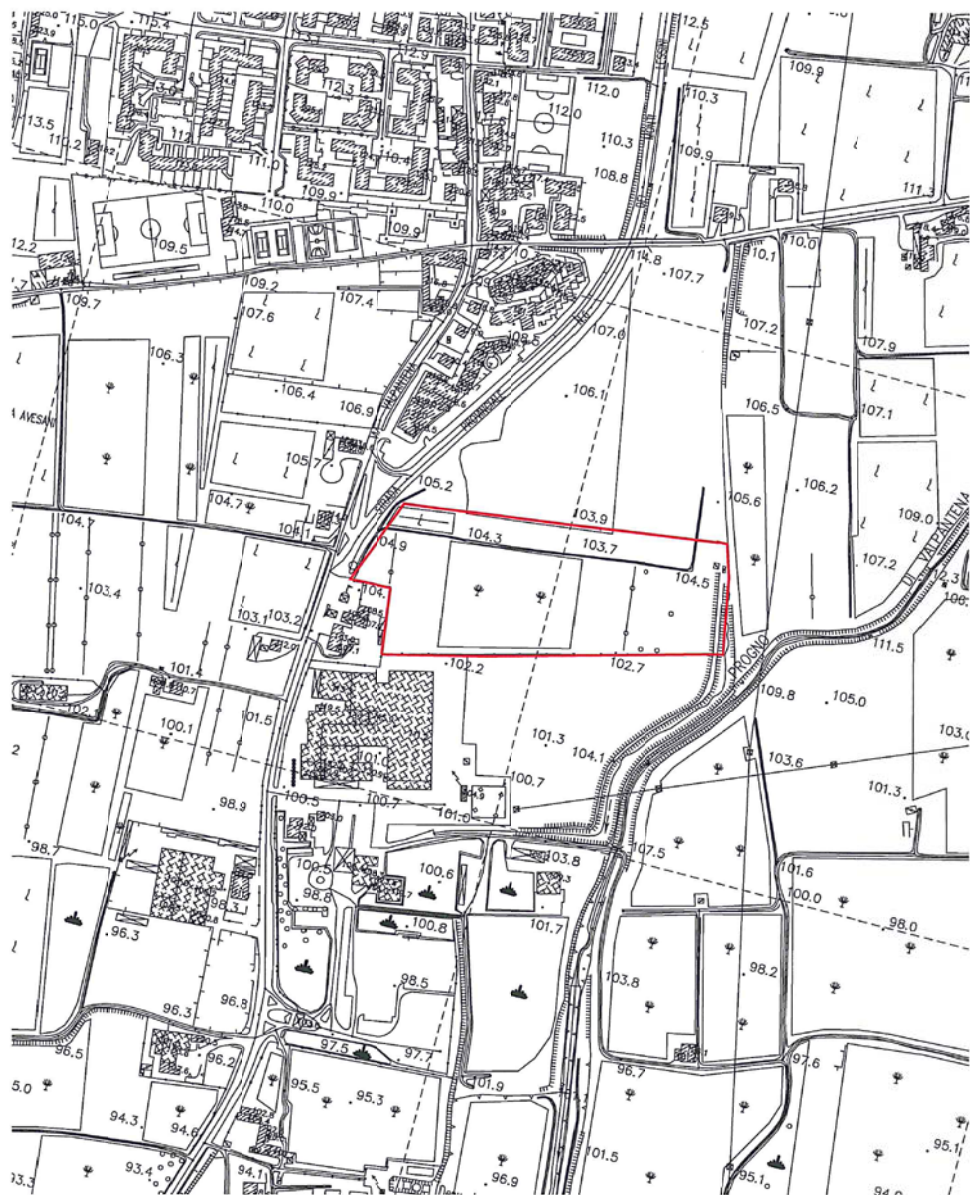
ortofoto (scala 1:2.500)



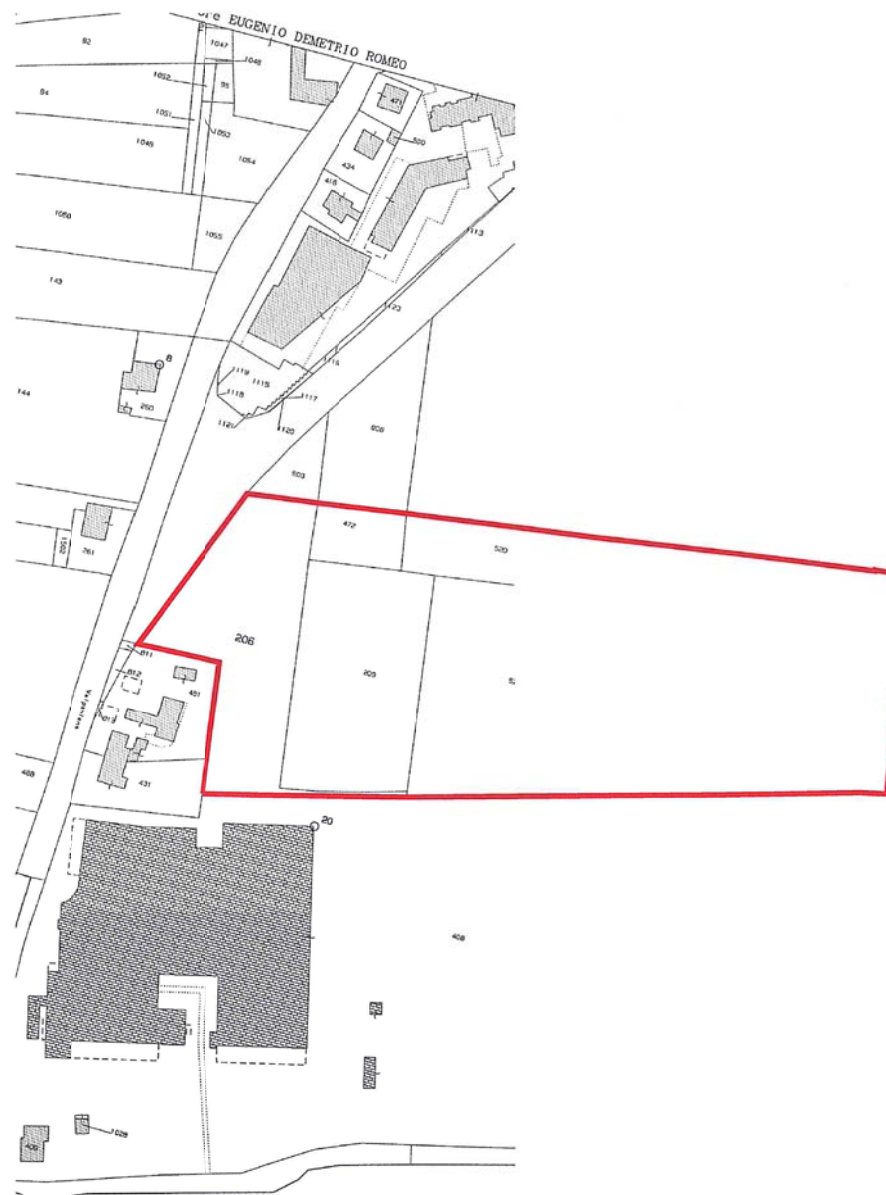
schema viabilità
scala 1: 20.000



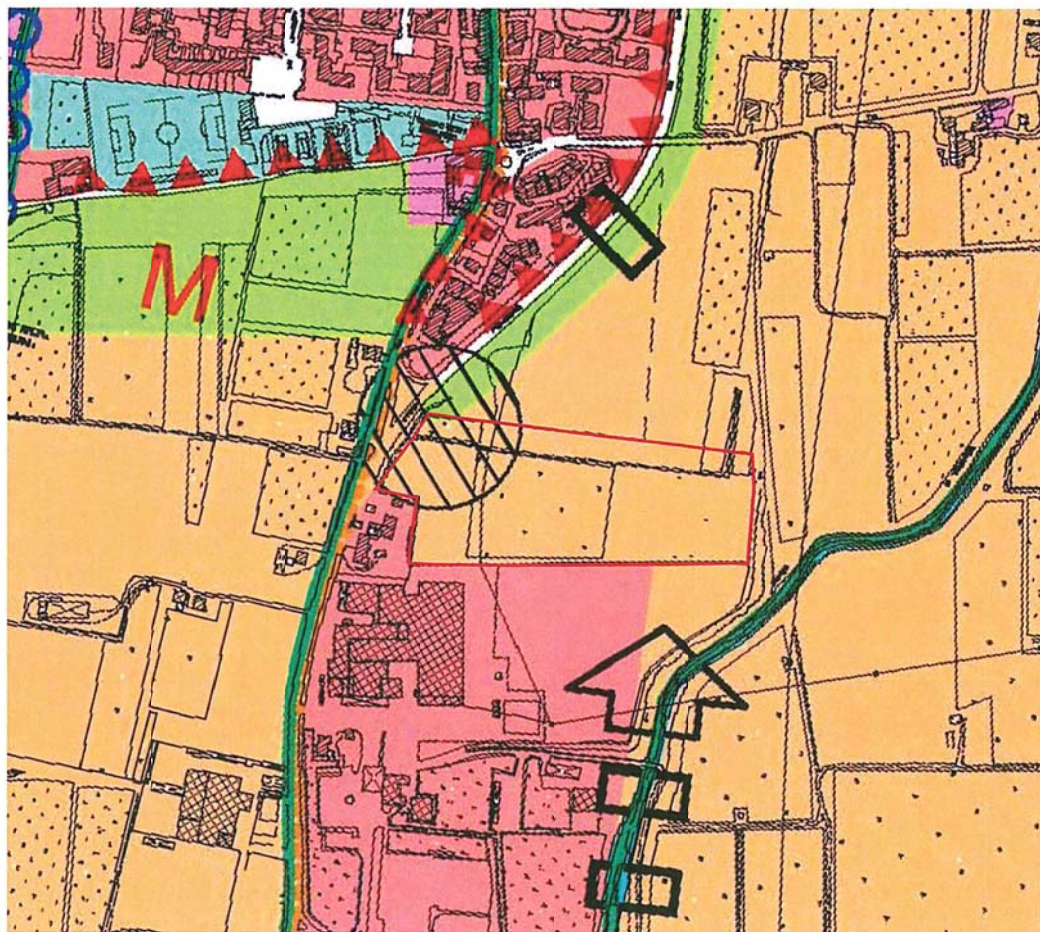
schema viabilità
scala 1: 10.000



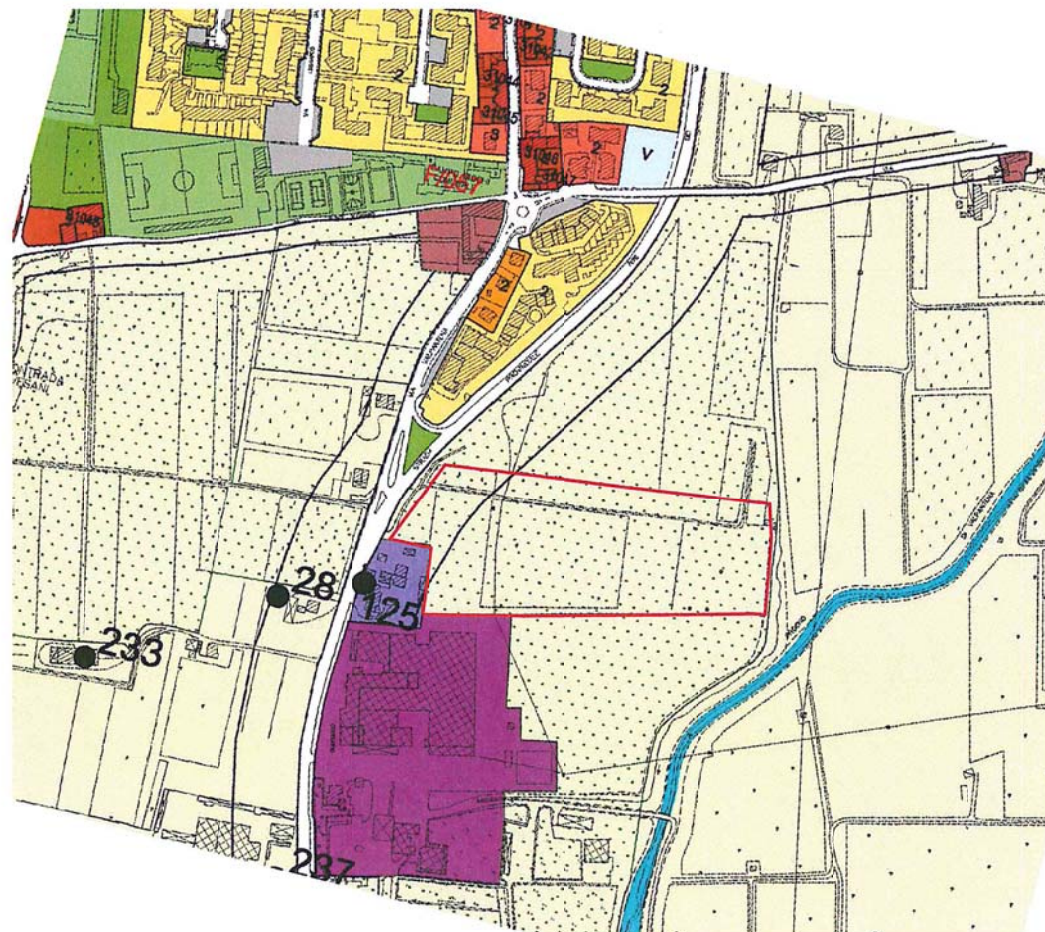
ctr
(scala 1:5.000)



planimetria catastale
proprietà Ferrari BK
Verona/A, foglio 55,
mappali n. 472, 206, 209, 211, 212, 520, 521, 522, 524
(scala 1:2.000)



estratto PAT_4-2-P CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
(scala 1:5.000)



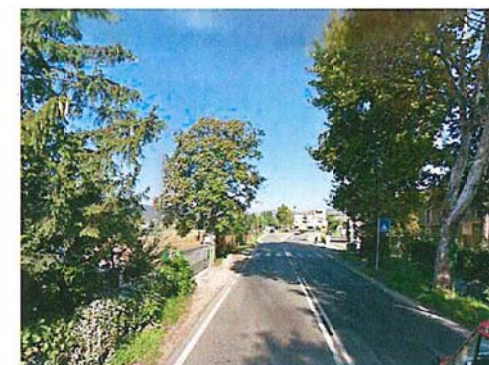
estratto PI_06-REGOLATIVO
(scala 1:5.000)



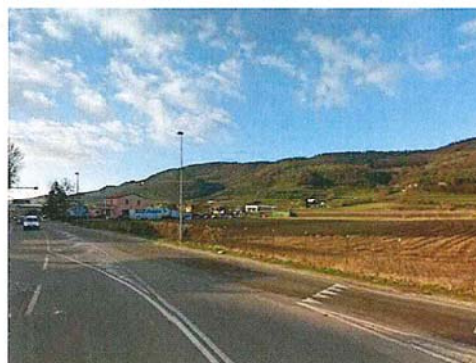
ortofoto con coni visivi



1



2



3



4



5



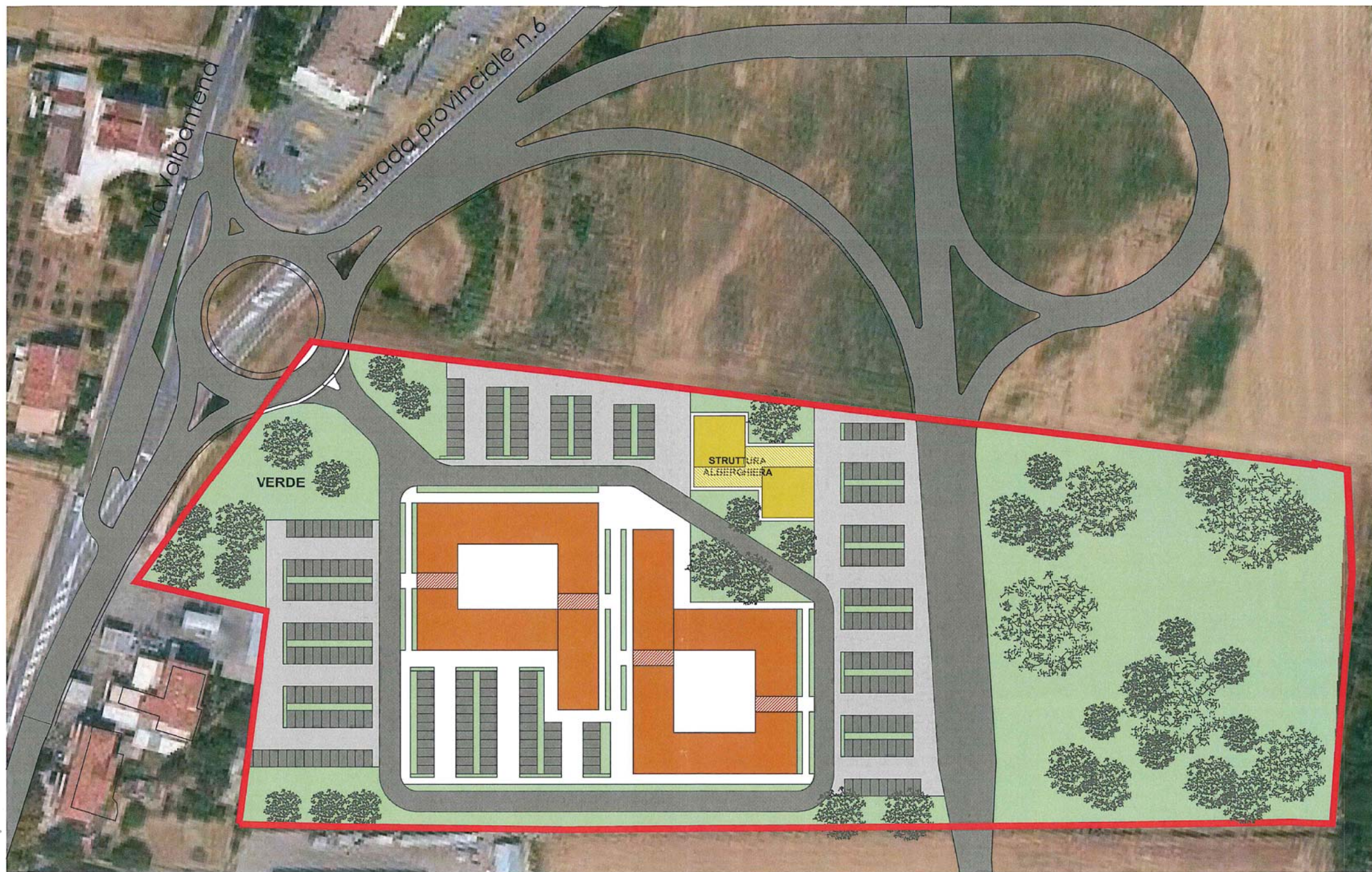
6



aree per la valorizzazione e la commercializzazione
dei prodotti della Valpantena e della Lessinia

attività alberghiera

bozza progettuale (scala 1:2.000)



aree per la valorizzazione e la commercializzazione
dei prodotti della Valpantena e della Lessinia

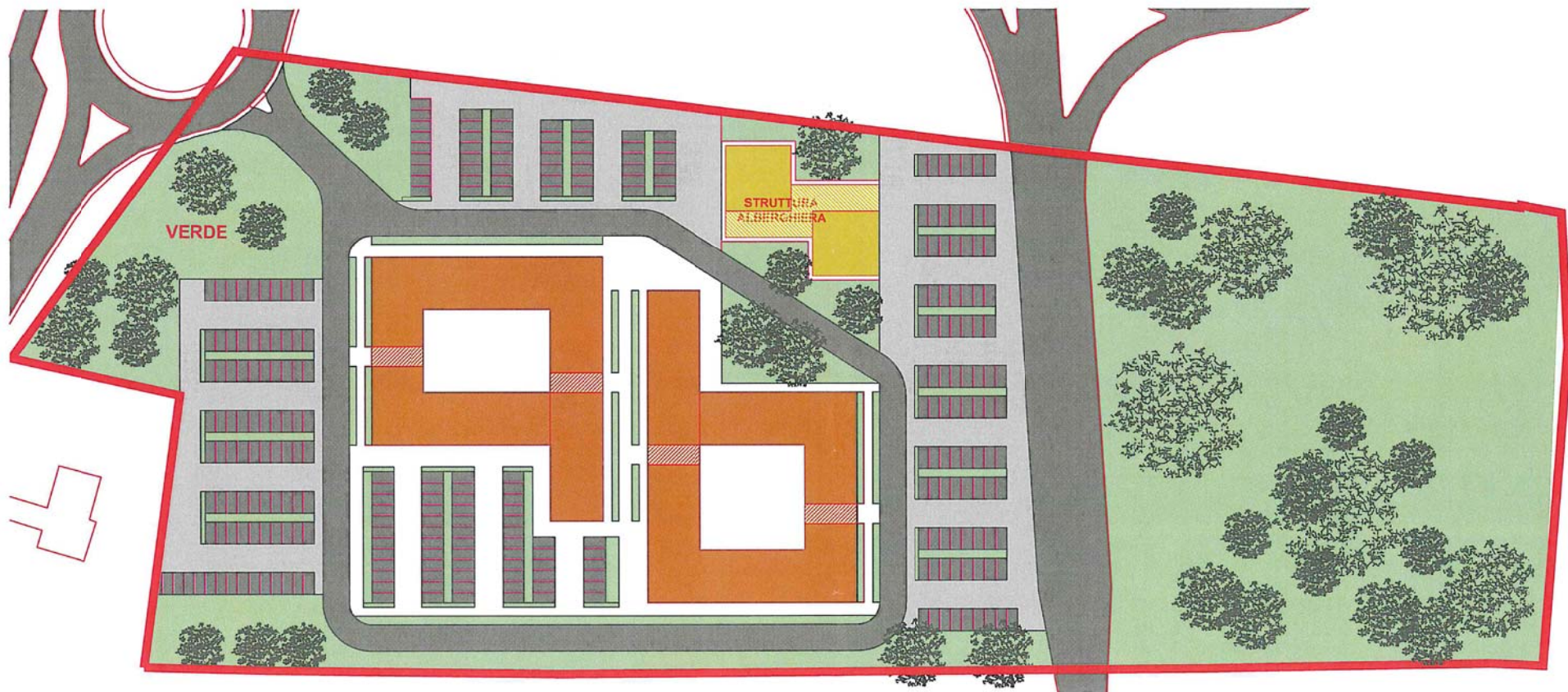
attività alberghiera

bozza progettuale (scala 1:1.000)

**CENTRO PER LA VALORIZZAZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE
DEI PRODOTTI DELLA VALPANTENA E DELLA LESSINIA**

CARATURE URBANISTICHE

ST	mq	40.300,00	
SUL RICHIESTA	mq	12.000,00	100%
tipologie ammesse: uffici, negozi e punti vendita			
albergo	mq	5.000,00	
VS	min.	50%	



planimetria generale (scala 1:1.000)



viste progettuali

