

***Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al
PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di
ristrutturazione urbana***

ADIGE VILLAGE

UN RECUPERO DELLA CITTA' PER LA CITTA'

30 giugno 2016

ADIGE VILLAGE un progetto innovativo che vuole arrivare a proporre una sua declinazione progettuale in un'area centrale della città di Verona.

ADIGE VILLAGE un progetto di recupero degli spazi per creare un luogo di aggregazione per le famiglie e per tutte le età.

ADIGE VILLAGE un progetto per vivere il Parco dell'Adige attraverso lo sport e il tempo libero

ADIGE VILLAGE dove lo sport, l'ambiente e gli spazi recuperati e riqualificati per creare aggregazione diventano un fattore di alta qualità urbana e sociale.

SOGGETTO PROPONENTE

Con la presente comunicazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale di Verona la richiesta di modificare la destinazione urbanistica dell'area nota come «ex Magazzino approvvigionamenti – sigla VR052» ossia «area ferroviaria di Porto San Pancrazio», censita al N.C.E.U. del Comune di Verona al foglio 228 particella 371. La superficie dell'area di intervento è di mq. 68661.

Promotore della richiesta è la società PSP INVEST Srl, con sede a [REDACTED] [REDACTED] CF e Partita Iva 02592080218, società del Gruppo UNTERBERGER attivo da 45 anni in Sudtirolo e nel nord Italia nello sviluppo urbanistico e progettuale di importanti interventi di recupero urbano e edilizio.

PSP INVEST Srl è subentrata a MARANT SRL che ha acquistato la proprietà delle aree interessate alla richiesta di cambio della destinazione urbanistica con rogito del notaio in Bolzano, Dott. Avv. Luca Barchi in data 28/07/2014, in particolare con compravendita dell'area identificata al Catasto di Verona foglio 228 particella 371 .

PLANIMETRIA CATASTALE

I confini, i dati catastali e la proprietà dell'area risultano anche dalla seguente figura.



L'area è situata a est del centro storico di Verona, ed è raggiungibile da Corso Venezia e Viale Unità d'Italia. L'area ferroviaria di Porto San Pancrazio si trova nel quartiere di Porto San Pancrazio con a Nord il quartiere di Borgo Venezia, a Ovest con la cittadella Universitaria e a Est con il quartiere di San Michele mentre a Sud confina con il Parco dell'Adige.

SCHEDA NORMA 45 – PIANO INTERVENTI 2011

La società PSP INVEST Srl è subentrata alla società MARANT Srl che aveva presentato nel 2010 una manifestazione d'interesse per riconvertire l'area ferroviaria di Porto San Pancrazio. Tale proposta è stata inserita all'interno del Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 91 del 23 dicembre 2011 con la scheda norma 45, di seguito riportata.

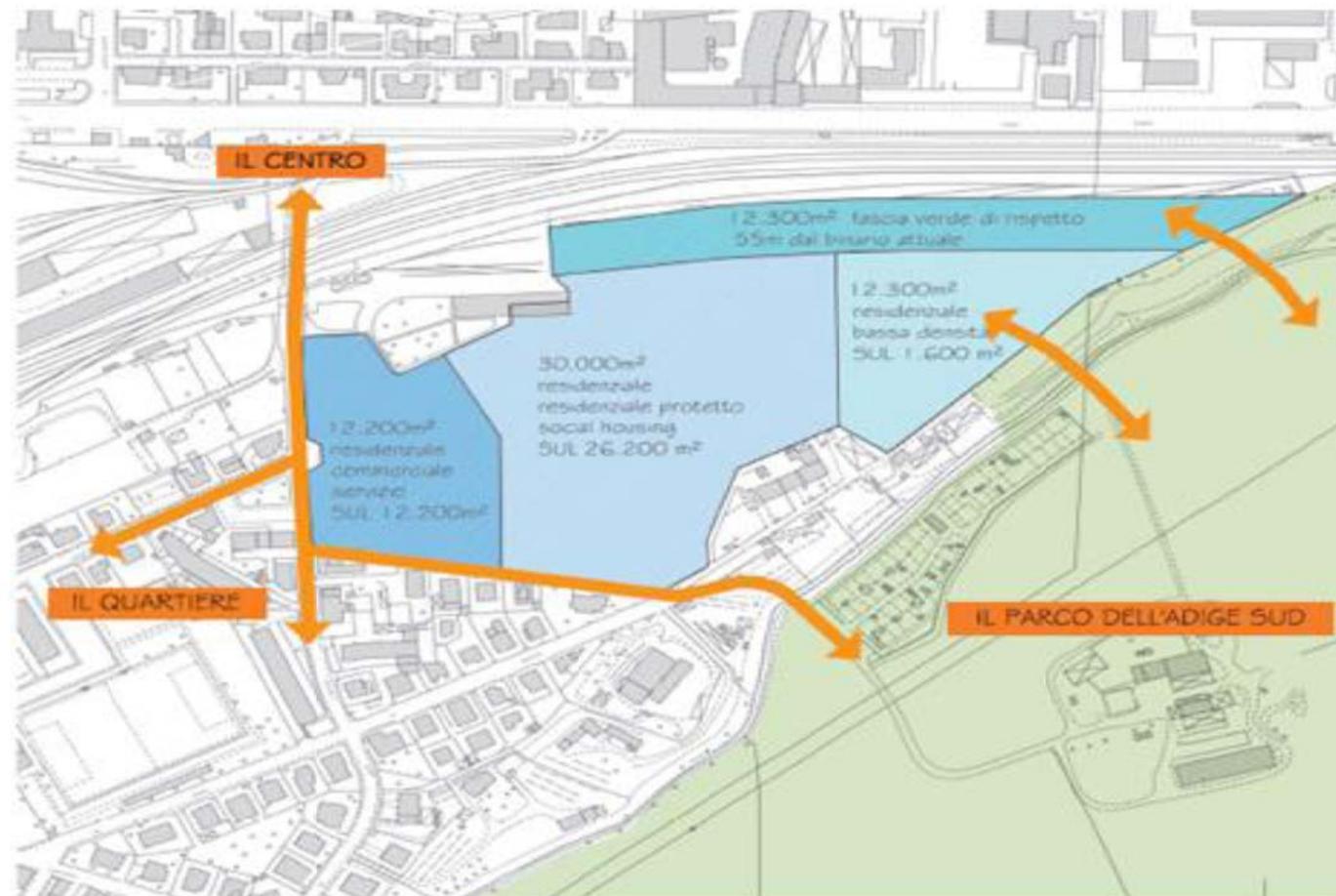


PROGETTO DI RICONVERSIONE

Il progetto di riconversione e recupero urbanistico previsto da PSP INVEST Srl prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di edilizia residenziale low cost di qualità e a basso consumo energetico, social housing, alloggio protetti. Lo sviluppo dell'area prevedeva condomini "multigenerazionali", cessione lotti per costruzione di villini unifamiliari di iniziativa individuale, piccolo centro con terziario e servizi necessari al completamento della nuova edificazione e del quartiere esistente, come rappresentato nella figura che segue.

PSP Invest Srl lavora ad un progetto che contempla le seguenti destinazioni d'uso:

- Edilizia residenziale low cost di qualità e a basso consumo energetico
- Social housing
- Alloggi protetti in analogia ad esperienze maturate in Germania ed in collaborazione con un gestore tedesco di provata capacità
- Condomini "multigenerazionali"
- Cessione lotti per costruzione di villini unifamiliari di iniziativa individuale
- Piccolo centro con terziario e servizi necessari al completamento della nuova edificazione e del quartiere esistente
- Altre destinazioni d'uso compatibili con quelle elencate



DECADENZA SCHEDA NORMA 45

Il Comune di Verona in data 22/05/2015 ha comunicato alla società PSP INVEST Srl l'avvio di procedimento per la decadenza della scheda norma 45, decadenza divenuta definitiva con delibera n. 308 del 13-10-2015.

Con tale delibera le previsioni operative contenute nella scheda norma 45 relativa alla ex area ferroviaria di Porto San Pancrazio sono decadute e l'area è ritornata alla sua destinazione urbanistica ante Piano degli Interventi e più precisamente con destinazione ferroviaria.



PG n. 149292 del 22/05/2015

Scheda 45
MARANT SRL I.G.M.B.H.
PEC: MARANTSRL@PEC.IT

PSP INVEST S.R.L.
PEC: PCS1@LEGALMAIL.IT

OGGETTO: Comunicazione in ordine alla decadenza delle previsioni operative contenute nelle schede norma e nel repertorio normativo in attuazione dell'art. 155 comma 8 delle Norme Tecniche Operative del PI.
Dichiarazione di decadenza.

Egregi signori,
poiché a seguito della diffida prot. 167022 del 18/07/2012 e successiva comunicazione PG 310781 del 14/11/2013 a tutt'oggi non è stata presentata al Protocollo del Comune alcuna proposta di accordo definitivo relativo all'ambito disciplinato da apposita scheda norma, inserita quale parte integrante del Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91/2011, si informa che in attuazione di quanto previsto all'art. 155 comma 8 delle Norme Tecniche Operative e della decisione di Giunta N. 779 del 09/04/2015, questa Amministrazione sta procedendo alla deliberazione di decadenza delle previsioni operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo.
Conseguentemente all'approvazione di tale atto, di cui sarà data comunicazione, all'ambito sarà applicabile unicamente la disciplina regolativa del Piano degli Interventi.

Distinti saluti.

Il Dirigente Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Grillo

L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Francesco Marchi

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
Tel. 0458077535 - fax 045 8077511
E-Mail: pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150235
CODICE UNIVOCO UFFICIO: RNP3SR

VARIANTE RIMOLUDAZIONE PIANO INTERVENTI

In data 23 gennaio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 è stato approvato il Documento del Sindaco in merito alla necessità di procedere alla revisione del Piano degli Interventi attraverso la predisposizione di una Variante di Rimodulazione dello strumento urbanistico vigente. Tra i punti contenuti nel citato Documento vi è “il perfezionamento di accordi pubblici-privati relativi ad ambiti destinati alla realizzazione di ambiti complessi e ristrutturazione urbana”.

L'attuazione di tali interventi si pone l'obiettivo del recupero/riqualificazione/trasformazione di contesti già urbanizzati è da promuovere in quanto favorisce il contenimento del consumo di suolo agricolo/naturale e da impulso ai processi di rigenerazione dei tessuti costruiti.

Il Piano degli Interventi individua degli ambiti dismessi e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, senza tuttavia ricomprenderli in un tessuto specifico della città consolidata, né inserirli nelle previsioni operative del primo PI.

Sugli stessi vanno sviluppati, a partire da proposte progettuali presentate da soggetti privati aventi titolo, interventi di ristrutturazione urbana, da sottoporre ad Accordo in variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, come previsto dall'art. 114 della NTO del Piano degli Interventi.

AVVISO PUBBLICO PRESENTAZIONE PROPOSTE

Il Comune di Verona, con avviso pubblico del 16 maggio 2016, ha avviato il procedimento che prevede che possono essere inoltrate al Comune di Verona, Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche, delle proposte per la definizione di Accordi di Pianificazione ex. Art. 6 L.R. n. 11/2004 per gli ambiti di ristrutturazione urbana mediante interventi di rigenerazione urbana e/o di riuso.

Le proposte dovranno essere formulate nel rispetto della Disciplina Operativa del Piano degli Interventi vigente e pervenire, esclusivamente su supporto informatico al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso e, più precisamente entro il 15 giugno 2016.

La Giunta Comunale in data 14 giugno 2016 ha posticipato tale scadenza al 30 giugno 2016.

INDIVIDUAZIONE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE

Nel 2015 la Giunta del Comune di Verona con delibera n. 14 del 03/02/2015 ha individuato, in via definitiva, dopo aver valutato le proposte pervenute, le aree degradate e da riqualificare dove sviluppare la realizzazione di strutture commerciali.

La delibera si incardina all'interno dell'iter amministrativo previsto dalla legge regionale del Veneto n. 50 del 28/12/2012 “, dal titolo: “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e il Regolamento attuativo (DGRV n. 1047 del 18/06/2013 – Regolamento attuativo n. 1/2013, recante indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto).

La norma prevede che i Comuni adeguino i propri strumenti urbanistici e territoriali con la perimetrazione del “centro urbano” e l'individuazione delle “aree degradate da riqualificare”.

INDIVIDUAZIONE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE

Tra le 17 aree degradate da riqualificare individuate dal Comune di Verona vi è l'ex Area FS (ex area ferroviaria) dismessa sita in località V.le Venezia – Via Zenorini di 77.259 mq.

<p>12</p> <p>ATO 5 - AMBITO DEPOSITO FERROVIARIO INDIVIDUAZIONE: VIALE VENEZIA - VIA ZENORINI ORTOFOTO</p>  <p>PIANO DEGLI INTERVENTI (Elaborato 4)</p>  <p>TERRITORIALE</p>  <p>1:10.000</p>	<p>DATI STEREOMETRICI</p> <p>Superficie Ambito: 77.259 mq c.a.</p> <p>TIPO DI DEGRADO PRESENTE IN AMBITO (Rif. art 2 comma 3 reg. n. 1 del 21 05 2013 L.R.V. 50/2012)</p> <p><input type="checkbox"/> DEGRADO EDILIZIO: Presenza di patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> DEGRADO URBANISTICO: Presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> DEGRADO SOCIO - ECONOMICO: Presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione</p>	<p>DATI DI PROGETTO</p> <p>- Obiettivi generali per le azioni di riqualificazione: (art 2 comma 4 Reg.n. 1 del 21 05 2013 L.R.V. 50/2012)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> a. la riqualificazione ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> b. il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> c. il risparmio delle risorse energetiche ed il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> d. il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico o per la mobilità eco-sostenibile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> e. l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> f. la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> g. la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> h. la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati</p> <p><input type="checkbox"/> i. la riqualificazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti</p> <p>- Indirizzi per le azioni di riqualificazione attraverso interventi finalizzati: (art 2 comma 5 Reg.n. 1 del 21 05 2013 L.R.V. 50/2012)</p> <p><input type="checkbox"/> a. al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 360 / 2001</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> b. alla demolizione o ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione si attua in aree o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuali</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> c. al riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 lett. f) DPR 360 / 2001</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> d. al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero di adeguato e quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.</p> <p>- Destinazioni d'uso incompatibili: (art 2 comma 6 lett. b) Reg.n. 1 del 21 05 2013 L.R.V. 50/2012)</p> <p><input type="checkbox"/> U1 - Abitativo</p> <p><input type="checkbox"/> U2 - Commerciale</p> <p><input type="checkbox"/> U3 - Terziario</p> <p><input type="checkbox"/> U4 - Turistico, Ricettivi congressuali</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> U5 - Produttivi e Manifatturieri</p> <p>- Ulteriori misure di tutela: (art 2 comma 6 lett. b) Reg.n. 1 del 21 05 2013 L.R.V. 50/2012)</p>
--	--	---

SCHEDA DESCRITTIVA "AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE"

Regolamento Regionale Veneto n°1 del 21 / 05 /2013 L.R.V. 50/2012

LA RICHIESTA/PROPOSTA

La società PSP INVEST Srl ora intende procedere allo sviluppo dell'ex area ferroviaria di Porto San Pancrazio attraverso la rigenerazione e il riuso dei fabbricati esistenti, come indicato nella figura che segue

Superficie totale:
68.661 m²

Superficie impermeabile:
ca 63.590 m²

di cui:
Superficie pavimentata:
ca. 40.000 m²

Superficie capannoni:
A ca 14.400 m²
B ca 7.890 m²
C ca 1.300 m²
totale:
ca 23.590 m²



In quest'ottica la decisione della proprietà dell'ex area ferroviaria di Porto San Pancrazio è quello di chiedere al Comune di Verona il cambio di destinazione urbanistica da area ad uso ferroviario ad area ad uso prevalente sportivo e del tempo libero con annesse attività al commercio e servizi alle persone.

MOTIVAZIONI DELLA NUOVA RICHIESTA/PROPOSTA

L'inserimento dell'ex area ferroviaria, dopo la decadenza della proposta originaria riportata nella scheda norma n. 45, evidenzia che è la Giunta Comunale ad avere preso posizione sulla idoneità commerciale dell'area stessa, in quanto degradata, e conformemente alle indicazioni della legge regionale del Veneto n. 50 del 28/12/2012.

La scelta di riutilizzare i fabbricati esistenti ha motivazioni nuove rispetto al progetto di riconversione e recupero urbanistico, di cui alla scheda norma 45 approvata con il Piano degli Interventi del 2011, che prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di edilizia residenziale low cost di qualità e a basso consumo energetico, social housing, alloggio protetti.

Una motivazione su tutte è riferita allo scenario economico-finanziario e sociale che ormai affligge l'economia italiana, e non solo, e che in modo particolare ha avuto e continua ad avere forti ripercussioni nel settore dell'edilizia, specialmente quella della casa. È evidente che l'attuazione delle destinazioni d'uso previste nella scheda norma 45 è praticamente impossibile di fronte a un mercato locale bloccato, dove è difficile finanziariamente avviare un'operazione di tale portata e altrettanto in presenza di un mercato che dal 2011 ha perduto rilevanti quote con una diminuzione dei valori di realizzo.

Non secondaria è poi la motivazione che trova fondamento dal fatto che l'attuale classificazione di area ferroviaria ha perso ogni ragion d'essere con l'abbandono da parte della società FS prima dell'area magazzino/logistico e poi, come preannunciato, alla possibile e ventilata dismissione delle Grandi Officine Ferroviarie di Porta Vescovo.

Nella realtà la zona è priva di destinazione urbanistica (non è tale la originaria indicazione di area ferroviaria, che presupponeva una natura semipubblica e era descrittiva piuttosto che prescrittiva).

MOTIVAZIONI DELLA NUOVA RICHIESTA/PROPOSTA

Oggi l'area non è pianificata, e il Comune stesso di conseguenza l'ha dichiarata degradata e da riclassificare; la Regione, da parte sua, con la legge n. 50/2012, ha indicato come prioritarie quelle aree per riportare la GDO dentro il tessuto urbano consolidato.

Infine la motivazione che l'attuale stato conservativo degli edifici (di seguito alcune foto degli interni) si può definire buono e, quindi, diventa opportuno il loro riutilizzo individuando quelle funzioni che per la posizione dell'area, per la dimensione dell'area stessa e per le caratteristiche dimensionali e strutturali degli edifici possano consentire il loro recupero e riqualificazione in un contesto già urbanizzato.

Va evidenziato, in quest'ottica, che la dimensione speciale dei fabbricati, legata alla loro originaria funzione, rende indispensabile una particolare flessibilità di destinazioni d'uso per il loro recupero, dovendosi operare entro i limiti rigidi dei manufatti esistenti, ben difficilmente demolibili se non a costi impensabili e antieconomici.

In sostanza, quanto richiesto con la seguente proposta al Comune consente di restituire all'economia urbana della città di Verona enormi volumi destinati altrimenti al degrado e abbandono.

La proposta tiene conto, d'altra parte, anche del peculiare contesto in cui gli edifici si trovano, a ridosso della ferrovia, con penalizzazione ulteriore per il preannunciato esproprio parziale di parte dell'area per realizzare la linea di Alta Velocità, in vista del Parco dell'Adige e in prossimità del centro storico.

STATO ATTUALE DEGLI EDIFICI

Le foto di seguito riportate evidenziano chiaramente che le strutture dei fabbricati dismesse sono decisamente in ottimo stato conservativo e con spazi idonei per contenere la proposta di recupero dell'ex area FS.



LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di recupero dell'ex area ferroviaria e dei suoi fabbricati che viene chiesto al Comune ipotizza il pieno recupero dei fabbricati inserendo all'interno degli stessi superfici destinate a spazi per la vendita di prodotti e servizi associata alle funzioni dello sport e del tempo libero.

I parametri che si propone di sviluppare negli spazi esistenti dei fabbricati (ca. 23.590 mq) sono indicativamente:

- fino a 8.000 mq di superficie di spazi per la vendita di prodotti e servizi alle persone che usufruiranno degli spazi di Adige Village
- fino a 15.000 mq di superfici dedicate per praticare discipline sportive.

La struttura del *concept* interno dei fabbricati che si intende proporre all'Amministrazione Comunale terrà conto del mercato attuale e delle tendenze osservabili sul mercato, le seguenti funzioni accessorie da inserire seguiranno diversi filoni principali:

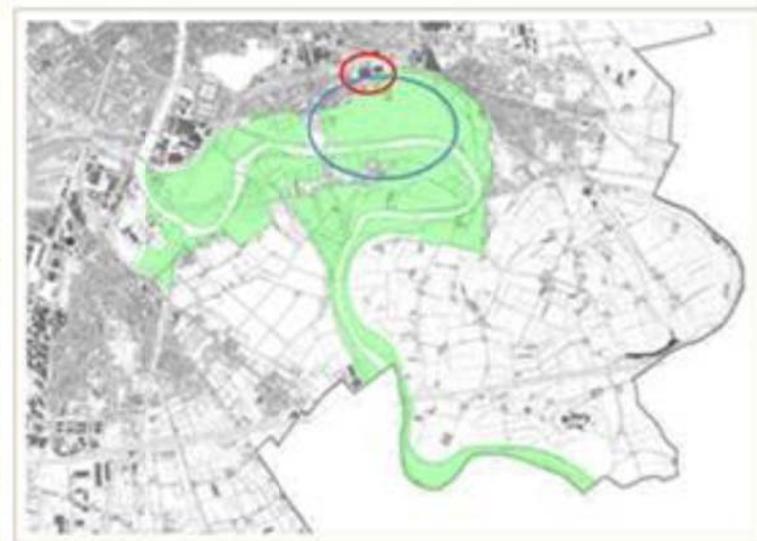
- sport , benessere e tempo libero (sport village)
- agro-naturalistico (parco dell'Adige).

I filoni possono essere tra loro contaminati per creare un'offerta unica, nuova ed innovativa per l'intera collettività veronese.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

L'area oggetto della richiesta di cambio destinazione urbanistica in Porto San Pancrazio confina a Sud con il Parco dell'Adige.

L'intervento che viene proposto per la riqualificazione dell'area trova rilevanti fattori sociali, culturali e naturalistici nella presenza del Parco dell'Adige, poiché consente di dare a tutte le funzioni d'uso che saranno poste all'interno della rigenerazione dei fabbricati uno straordinario fattore di qualità ambientale e sociale per attività all'aperto, generando una promozione del Parco dell'Adige che oggi per svariati motivi è poco conosciuto e poco utilizzato dalla collettività veronese di qualsiasi età.



PROPOSTA PROGETTUALE



ALTA VELOCITA' FS – ESPROPRIO TERRENI E FABBRICATO

La società PSP INVEST Srl è stata informata dalle Ferrovie dello Stato che per consentire la realizzazione della linea ad Alta Velocità Verona – Padova – I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza (vedasi avviso ITALFERR di avvio di procedimento pubblicato il 28.11.2015) verrà espropriata una fascia di terreno e un fabbricato sull'area interessata.

L'esproprio comporterà indubbiamente una riduzione della superficie territoriale e una perdita di SUL che poteva avere usi e scopi integrati con la proposta che viene fatta al Comune di Verona.

È importante che nella valutazione complessiva da parte del Comune di Verona della attuale proposta venga tenuto conto di questo esproprio che ha natura di pubblico interesse per l'intervento che viene realizzato dalle Ferrovie dello Stato, ma allo stesso tempo deve essere qualificato come una perequazione urbanistica.

MIGLIORAMENTI QUALI-QUANTITATIVI

Tenuto conto di quanto illustrato, la proposta per il cambio della destinazione d'uso dell'ex area ferroviaria genera interessanti opportunità di recupero urbano per una significativa area degradata all'interno del tessuto urbano.

La proposta di creare uno spazio innovativo e sociale per le famiglie veronesi, per le scuole di tutti i gradi, per gli studenti universitari della vicina cittadella degli studi universitari, per coloro che si trovano a Verona per lavoro o per visitare la città offre un luogo alternativo e in grado di soddisfare esigenze e curiosità all'interno di un contesto territoriale unico nel suo genere dato la presenza del Parco dell'Adige.

In quest'ottica va intesa la richiesta del cambio d'uso dell'area ferroviaria ad area ad uso misto prevalentemente sportivo e del tempo libero con annessi spazi per servizi alle persone, con flessibilità nelle nuove destinazioni d'uso, non vincolate a specifiche dimensioni ma atte a consentire uno sviluppo che tenendo conto delle destinazioni di base, possa essere implementato e articolato secondo le specifiche esigenze degli operatori del settore e del mercato.

IL RECUPERO DEGLI SPAZI QUALE PUNTO DI AGGREGAZIONE

Il progetto di recupero deve integrare le funzioni sportive a punti di vendita e servizi alle persone. Un cambio della destinazione d'uso, per una nuova offerta del vivere bene e nella qualità urbana. In Italia non esistono strutture di questo genere, presenti in diversi paesi dell'Europa occidentale.

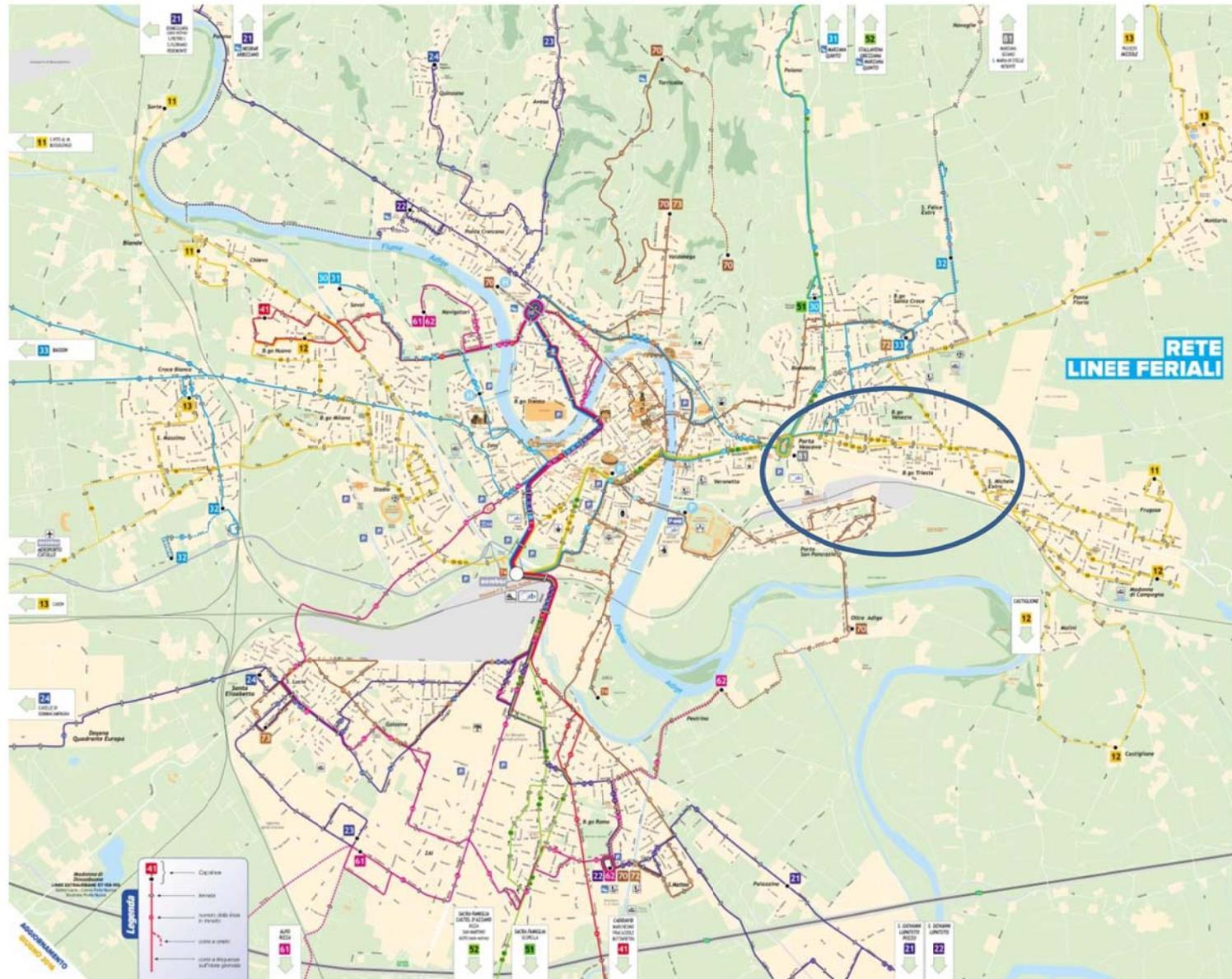
Le aree di vendita e servizi alle persone è completata da ampie zone per praticare gli sport indoor e all'aperto, per spazi ricreativi e ludici per le giovani età e le loro famiglie e altri numerosi servizi per i cittadini e per chi frequenta e visita la città di Verona.

L'area si deve immergere nel verde del Parco dell'Adige, che ne diventa il punto di qualità urbana e concepita per accogliere numerose attività sportive e ricreative, ma anche molti servizi gratuiti, il tutto in un unico grande spazio che creare un centro di aggregazione sociale.



TRASPORTO PUBBLICO

L'area e servita dal trasporto pubblico sia urbano che suburbano.



PUBBLICO INTERESSE DEL PROGETTO

Il recupero di un'area dismessa qual è l'ex area FS di Porto San Pancrazio deve essere pensato, vista la sua localizzazione vicino a Veronetta e alla sua cittadella Universitaria, al popoloso quartiere di Borgo Venezia e San Michele, allo stesso quartiere di Porto San Pancrazio e, in particolare, all'adiacenza al Parco dell'Adige, partendo dalle esigenze di qualità urbana e sociale della vita di una città come Verona che può raggiungere per soddisfare i suoi abitanti e i suoi visitatori occasionali.

L'idea della proposta è quella di unire, in uno spazio dismesso, ad una tradizionale piattaforma commerciale specializzata un grande spazio attrezzato in cui svolgere, praticare e conoscere diverse attività sportive, dalle tradizionali a quelle più moderne.

Un progetto innovativo che vuole arrivare a proporre una sua declinazione progettuale in un'area centrale della città di Verona.

Il progetto PSP INVEST Srl propone al Comune di Verona è quello di offrire numerosi spunti di riflessione sulle opportunità di nuovi luoghi per la pratica sportiva accessibili a tutti (giovani e meno giovani, famiglie) e sul ruolo sempre più rilevante degli operatori privati nel coinvolgimento attivo di Enti, Associazioni e stakeholders verso nuove prospettive di assetto del territorio.

Una iniziativa che ha tutti i connotati del pubblico interesse per il servizio che porta a tutti i cittadini e per le attività che saranno definite con tutti gli operatori dello sport e del tempo libero locali e nazionali.

PUBBLICO INTERESSE DEL PROGETTO

A seguito di sopralluoghi e di interviste a soggetti privilegiati coinvolti direttamente o indirettamente nello sviluppo del format, si ritiene che la proposta può affrontare il tema del partenariato pubblico-privato come strumento di supporto alla definizione di obiettivi compatibili con i bisogni della comunità e di confronto tra i diversi portatori di interessi del territorio, nell'ottica di un approccio sostenibile alla localizzazione della struttura.

Una proposta che ha rilevanti contenuti di pubblico interesse e che dovranno essere declinati con il Comune di Verona (e associazioni ad esso collegate) all'interno dell'Accordo/Convenzione che si dovrà stendere per dare attuazione al progetto di recupero e rigenerazione dell'ex area ferroviaria.

La disponibilità di un'area strategica degradata, che lo stesso Comune ha riconosciuto tra quelle da riconvertire con lo sviluppo di spazi commerciali, inserita in un contesto urbano qual è Verona, insieme all'ampio bacino di utenza (locale e turistica) e alla densità abitativa della città, orienta la proposta progettuale verso un Ambito di Trasformazione Urbana, ponendola in linea con l'obiettivo, insito nel progetto stesso, di limitare il consumo di suolo generato dall'occupazione di aree periurbane libere o a uso agricolo. 

PREVISIONE TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

PSP INVEST Srl intende procedere in tempi brevi alla definizione progettuale del riuso degli spazi interni e esterni dell'area in Via Porto San Michele e Via Zenorini.

Per avviare le attività propedeutiche al recupero dell'intera area ha la necessità e sicurezza che il Comune di Verona approvi la proposta e definisca insieme i contenuti dell'Accordo Pubblico Privato, che deve tener conto del pubblico interesse dell'intervento di valorizzazione e della flessibilità alle destinazioni d'uso degli spazi interni e esterni dell'area stessa.

Si può ipotizzare che se il Comune ritiene che ci siano i presupposti per adottare la proposta, PSP INVEST Srl si può impegnare entro fine 2016 a definire il progetto nella sua totalità e iniziare ad avviare i lavori di adeguamento degli spazi per essere utilizzati dagli utenti degli stessi spazi per praticare diverse discipline sportive, per svolgere attività ricreative e ludiche per i più piccoli con le loro famiglie o centri educativi (scuola materna, elementari), per conoscere e sperimentare attraverso sistemi multimediali i processi di ricerca delle scienze e della tecnica.