

COMUNE DI VERONA

Proposta di Accordo di Pianificazione

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

RIQUALIFICAZIONE AREA CARLINI IN ZAI

VERONA ***PALACONGRESSI***

30 Giugno 2016

SOGGETTO PROPONENTE

Con la presente comunicazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale di Verona la richiesta di modificare la destinazione urbanistica del complesso immobiliare sito in Via Belgio 7, censita al N.C.E.U. del Comune di Verona al foglio 328 mappale 141. La superficie catastale dell'area di intervento è di mq. 16.870.

Promotore della richiesta è la Società **CARLINI Srl**, con sede in [REDACTED],

PLANIMETRIA CATASTALE

L'area è situata all'interno di Verona Sud, tra Via Belgio e Via Lussemburgo.

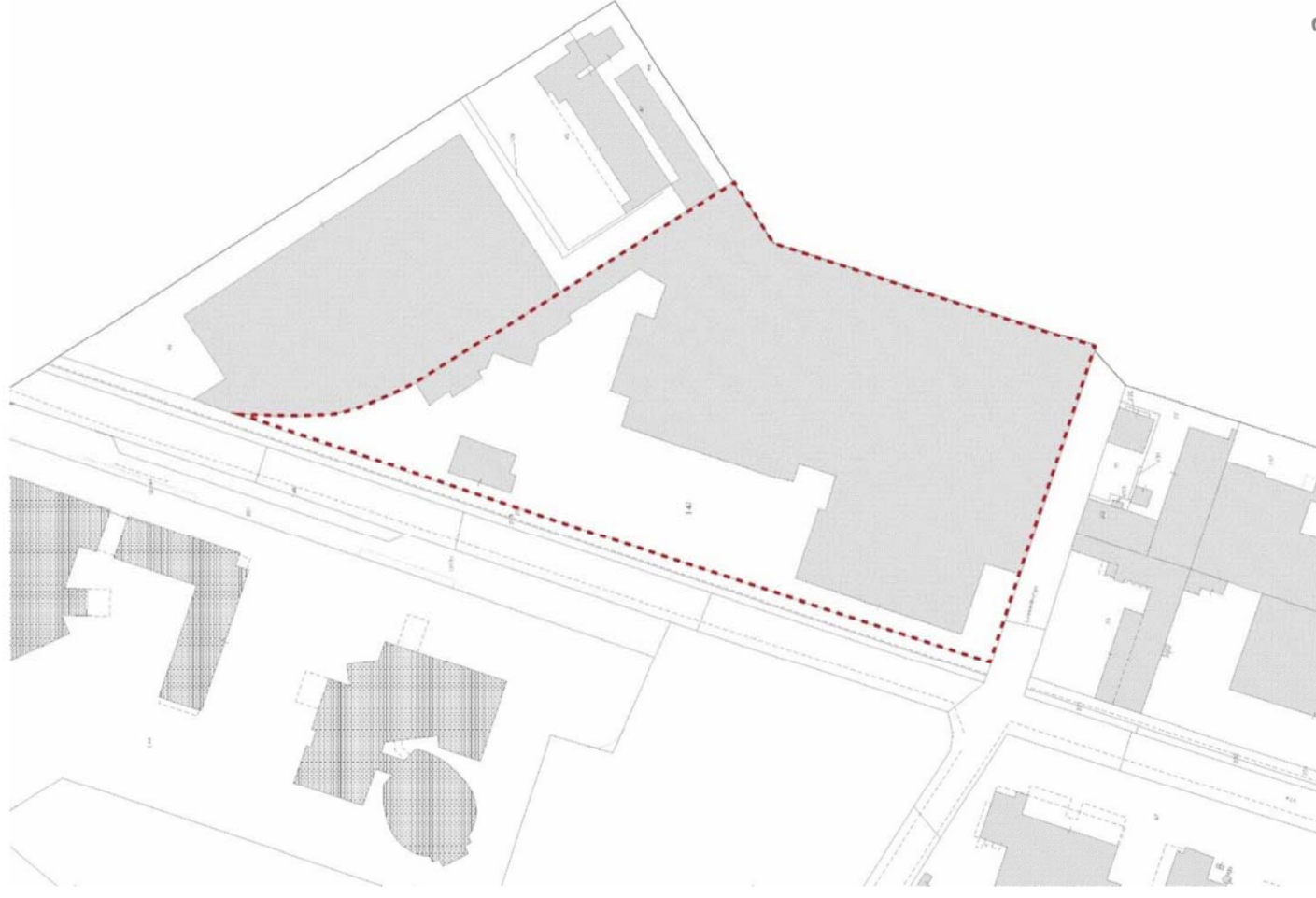
I confini, i dati catastali e la proprietà dell'area risultano anche dalla seguente tavola.

Superficie dell'area: MQ. 16.870

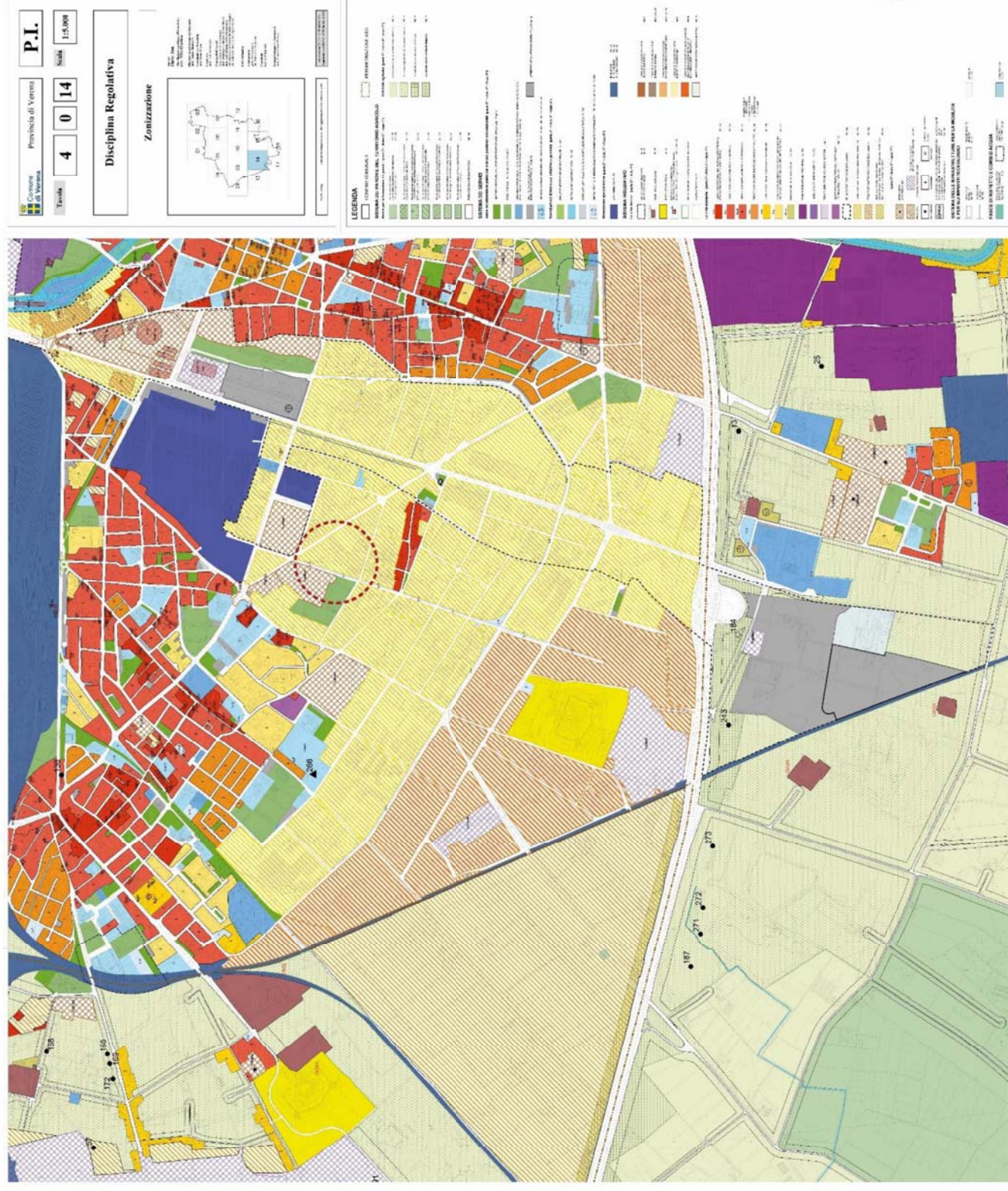
Edifici esistenti: **superficie coperta MQ. 11.247**

Dati catastali
Comune di Verona, Foglio **328**, Mapp. Nr. **141**.

 Area di intervento



PIANO DEGLI INTERVENTI_TAV.4



Area di intervento

LOCALIZZAZIONE - ORTOFOTO



VERONA FIERE

VERONA FORUM

AREA DI INTERVENTO

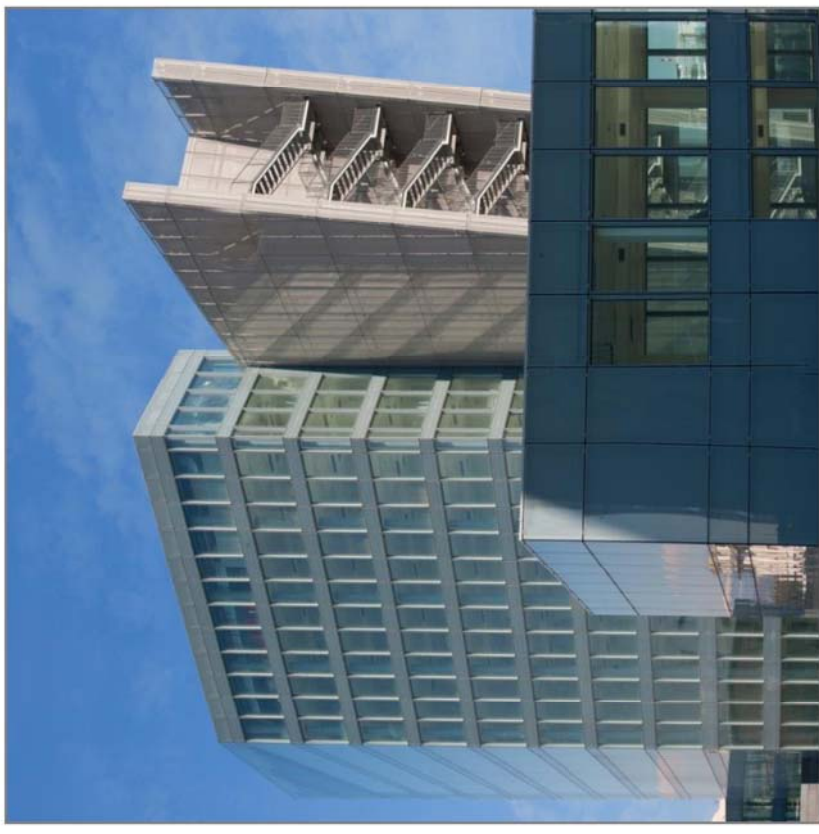


VERONA FORUM

Il compendio immobiliare VERONA FORUM è composto da 2 edifici:

- una torre direzionale di 11.848 mq con, al piano terra, un villaggio fitness della catena Virgin Active® di 5.505 mq
- una torre che ospita il prestigioso hotel 4 stelle superior Crowne Plaza® dalle innovative caratteristiche architettoniche.

A completamento dell'intervento c'è un ampio parco verde di 10.000 mq.



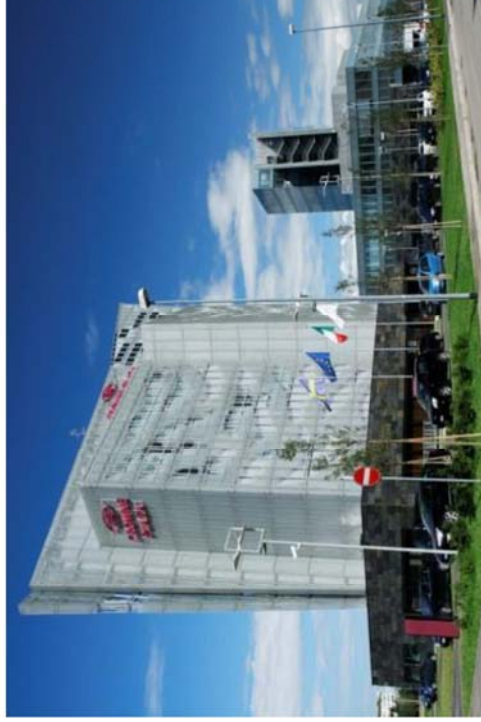
HOTEL CROWNE PLAZA

Uno dei due edifici simbolo del VERONA FORUM è l'hotel affiliato alla catena internazionale IHG, tramite il brand premium Crowne Plaza.

Un'imponente torre alta 50 metri, dal design innovativo e accattivante, ospita la struttura 4 stelle superior composta da **160 camere**, un ristorante da oltre 120 posti a sedere, zona vip-lounge, un «**winter garden**» (struttura esterna dedicata) per eventi e convegni con capienza di **500 posti**, e **sale congressi per oltre 200** posti a sedere.

La struttura è diventata già un punto di riferimento per il segmento business a Verona.

Il Winter Garden è direttamente collegato all'hotel Crowne Plaza Verona, ha una superficie di oltre 600 mq coperta da un'enorme cupola in ETFE, questo rende lo spazio interno luminosissimo, leggero e dal design inconfondibilmente contemporaneo. Perfetto per ospitare meeting aziendali, eventi speciali, sfilate, presentazioni, ma anche feste private.



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 e 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 PL.

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**.

LA RICHIESTA: PROPOSTA RIQUALIFICAZIONE AREA CARLINI

La Società CARLINI Srl intende procedere alla riqualificazione dell'ex area industriale/logistica sita in Via Belgio, trasformando il complesso industriale e di commercio all'ingrosso in un modernissimo **centro polifunzionale**.

La proposta di cambio della destinazione d'uso prevede la realizzazione di un **Palazzo Congressi** con un Auditorium, sale congressuali, sale riunioni, meeting e seminari, eccetera ed attività complementari.

Il contesto territoriale di Verona, dove verrebbe realizzato il **PALACONGRESSI**, è posto all'incrocio dei due **corridoi europei 1** (Berlino – Palermo) e **5** (Lisbona – Kiev) e presenta le seguenti caratteristiche peculiari:

- è un'economia con una presenza di imprese che operano in più settori, con una spiccata vocazione nel settore agroalimentare e del vino
- è posizionata al centro di un mercato turistico grande e dinamico ed è il quarto territorio più importante in Italia per presenze turistiche
- è un luogo di musica con il grande anfiteatro ARENA, struttura unica nel suo genere in Italia e nel mondo
- è punto di riferimento nazionale e internazionale a livello fieristico (sede del Vinitaly e di molte manifestazioni fieristiche internazionali)
- è un luogo di valorizzazione di grandi tradizioni.

MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA

La proposta che la Società CARLINI Srl presenta al Comune di Verona nei termini della Variante al Piano degli Interventi si fonda su diverse motivazioni che emergono da verifiche preliminari con primari interlocutori di varie settori economici e professionalità.

Verona è una città che attrae un numero rilevante di persone, che si muovono per ogni genere di attività e servizi; è una città turistica e come tale ha un tessuto economico in grado di offrire ospitalità e relativi servizi per tutto l'anno.

La città e il territorio sono ricchi di testimonianze culturali di tutte le epoche storiche, dove la natura, con la presenza del Lago di Garda, mostra paesaggi e ambienti affascinanti.

Verona ha una grande Fiera (la terza d'Italia).

Verona ha un anfiteatro per la lirica e per la musica unica al mondo.

Verona città dell'amore per la mitica storia tra Giulietta e Romeo.

Manca a Verona un struttura polivalente dove si possano svolgere attività convergnistiche ed eventi che coinvolgano più 1.000/1.500 persone, manca un Auditorium dove si possano svolgere tutto l'anno manifestazione culturali, musicali, artistiche, manca uno spazio di aggregazione di capienza adeguata.

La proposta del **Verona PalaCongressi** vuole colmare questa carenza infrastrutturale, in una zona già qualitativamente e urbanisticamente riqualificata qual è il VERONA FORUM (ex Foro Boario).

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di recupero dell'ex area industriale/logistica della Società CARLINI Srl che viene chiesto al Comune ipotizza la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di 2 nuovi fabbricati con superfici destinate a Palazzo Congressi e spazi per pubblici esercizi e servizi alle persone.

I parametri che si propongono di sviluppare si fondano indicativamente sulla superficie di pavimento esistente, che può essere assimilata alla superficie coperta di Mq. 11.247:

- Attività principali del Palazzo congressi potrà utilizzare circa il 60% della SUL, sviluppata su 2-3 piani fuori terra
- Attività complementari (pubblici esercizi e spazi di servizi alle persone) circa il 40% su 1-2 piani.

Gli interventi possono essere tra loro integrati in una struttura organica che comprenda anche spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto (una piazza) e porticati di collegamento.

La dotazione di parcheggi potrà essere indicativamente risolta in un piano interrato/seminterrato esteso a tutta l'area.

MIGLIORAMENTI QUALI-QUANTITATIVI

La proposta per il cambio della destinazione d'uso dell'ex area industriale/logistica della Società CARLINI Srl genera interessanti opportunità di rigenerazione urbana che va a completamento di una parte di Verona Sud, vicina alla Fiera di Verona, che trova nel complesso VERONA FORUM un primo rilevante episodio di riqualificazione del tessuto urbano esistente.

La proposta di realizzare a Verona Sud un Palazzo Congressi con annesse attività di pubblici esercizi e servizi alle persone trova una sua idonea collocazione essendo vicino alle infrastrutture di collegamento quali l'autostrada Brescia-Padova e la tangenziale Sud oltre all'aeroporto internazionale di Villafranca di Verona e alla vicina stazione FS-AV di Verona-Porta Nuova.

In quest'ottica va intesa la proposta che la società CARLINI Srl fa al Comune di Verona. L'area si trova inoltre nel contesto di interventi di recupero di ex aree industriali dismesse che vede nel nuovo Centro Commerciale nel comparto Adige City l'intervento più qualificante.

La qualità urbana e sociale trova nella proposta del Palazzo Congressi un fattore distintivo di riqualificazione del territorio e della città di Verona.

La proposta si pone l'obiettivo di trovare con il Comune di Verona e gli Enti ad esso collegati un rapporto di collaborazione, per far sì che la città di Verona e il suo territorio possano avere un adeguato, efficiente e innovativo **Palazzo Congressi**.

ACCESSIBILITA'

L'area CARLINI, dove viene proposto l'insediamento del **Palazzo dei Congressi** è facilmente raggiungibile dalle autostrade (A4 MI-VE e A22 MO-Brennero) mediante le arterie urbane di Viale delle Nazioni e Via Francia, la tangenziale sud e il raccordo Verona-Nord.

La rete di trasporto pubblico locale è in fase di potenziamento e troverà con il filobus un ulteriore servizio di qualità e efficienza . La stazione ferroviaria FS-AV di Verona Porta Nuova e l'Aeroporto internazionale Valerio Catullo sono entrambi velocemente raggiungibili.

Il centro storico della città si trova a soli 2 km, ed è anch'esso facilmente raggiungibile tramite i servizi di trasporto pubblico esistenti .



Fiera di Verona: 0,2 Km

Arena di Verona: 3 Km



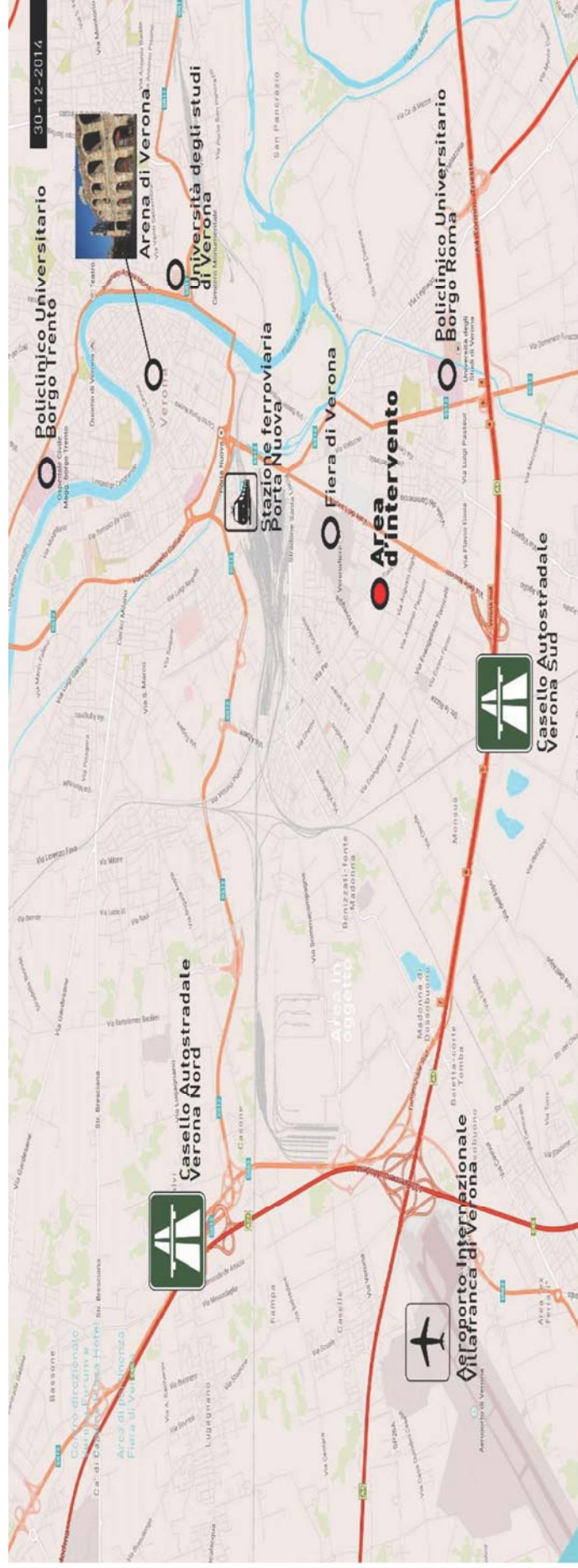
Aeroporto internazionale V. Catullo 8 km in tangenziale (10 min)



Stazione ferroviaria Verona P.N. 2,4 km, tempo ca 5 min.



Casello autostradale Verona sud e Tangenziali 0,8 km, tempo ca 2 min



IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE
AREA IN ZONA FIERA - VERONA

1 - Accessibilità

prone*it*

PUBBLICO INTERESSE DEL PROGETTO

La proposta del Palazzo Congressi si propone per dare un'offerta al mercato del turismo d'affari in una città tra le più belle e importanti d'Italia.

Sicuramente la posizione strategica di Verona interconnessa con tutti i più importanti sistemi di trasporto (autostrada, aeroporto, ferrovia) e' un fattore di forte competitività, al quale si aggiungono strutture già ampiamente rilevanti e di caratura internazionale quali sono l'anfiteatro dell'Arena e la Fiera di Verona.

Il Palazzo Congressi si propone come progetto innovativo per l'area centrale della città di Verona.

La proposta della Società CARLINI Srl intende offrire alla Amministrazione Comunale uno spunto di riflessione sull'opportunità di un nuovo luogo di aggregazione per gli operatori economici locali e internazionali e per le organizzazioni sociali mediante un 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 veronesi, alle attività economiche presenti e in particolare a quello del turismo e dei pubblici esercizi, e per le attività che saranno definite con tutti gli operatori della cultura, dell'arte e della informazione locale e nazionale.

Una proposta che ha rilevanti contenuti di pubblico interesse, che dovranno essere declinati con il Comune di Verona (e società ad esso collegate) all'interno dell'Accordo/Convenzione che si dovrà redigere per dare attuazione al progetto di riqualificazione dell'area.

PREVISIONE TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

CARLINI Srl intende procedere in tempi brevi all'attuazione della presente proposta.

Per avviare le attività propedeutiche al recupero dell'intera area è necessario che il Comune di Verona condivida la proposta e definisca insieme i contenuti dell'Accordo Pubblico Privato, che dovrà tener conto della necessaria flessibilità delle destinazioni d'uso.

Qualora il Comune ritenga che vi siano i presupposti per l'accoglimento della proposta, la società CARLINI Srl si potrà impegnare a definire il progetto nella sua totalità con gli investitori/operatori del settore e avviare tutte le attività propedeutiche per ottenere le autorizzazioni necessarie.

CARLINI SRL



Verona, 29 giugno 2016