

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

PANTAREI srl

Via Righi – Fg.349 mapp.146

La proprietà

Pantarei S.r.l.
L'Amministratore Delegato
Antonio Pantarei

Il progettista



30 giugno 2016

SOGGETTO PROPONENTE

Con la presente comunicazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale di Verona la richiesta di modificare la destinazione urbanistica dell'ex area industriale come "Calzaturificio Antonini", censita al N.C.T. del Comune di Verona al foglio 349 Mappale 146. La superficie catastale dell'area di intervento è di mq. 28.140

Promotore della richiesta è la società **PANTAREI Srl**, con sede a Verona in [REDACTED]

PLANIMETRIA CATASTALE

L'area è situata all'interno di Verona Sud, compresa tra le vie Righi, Secchi, Pacinotti e Felici.
Si trova vicino a Largo Perlar.
I confini e la proprietà dell'area risultano anche dalla seguente tavola.

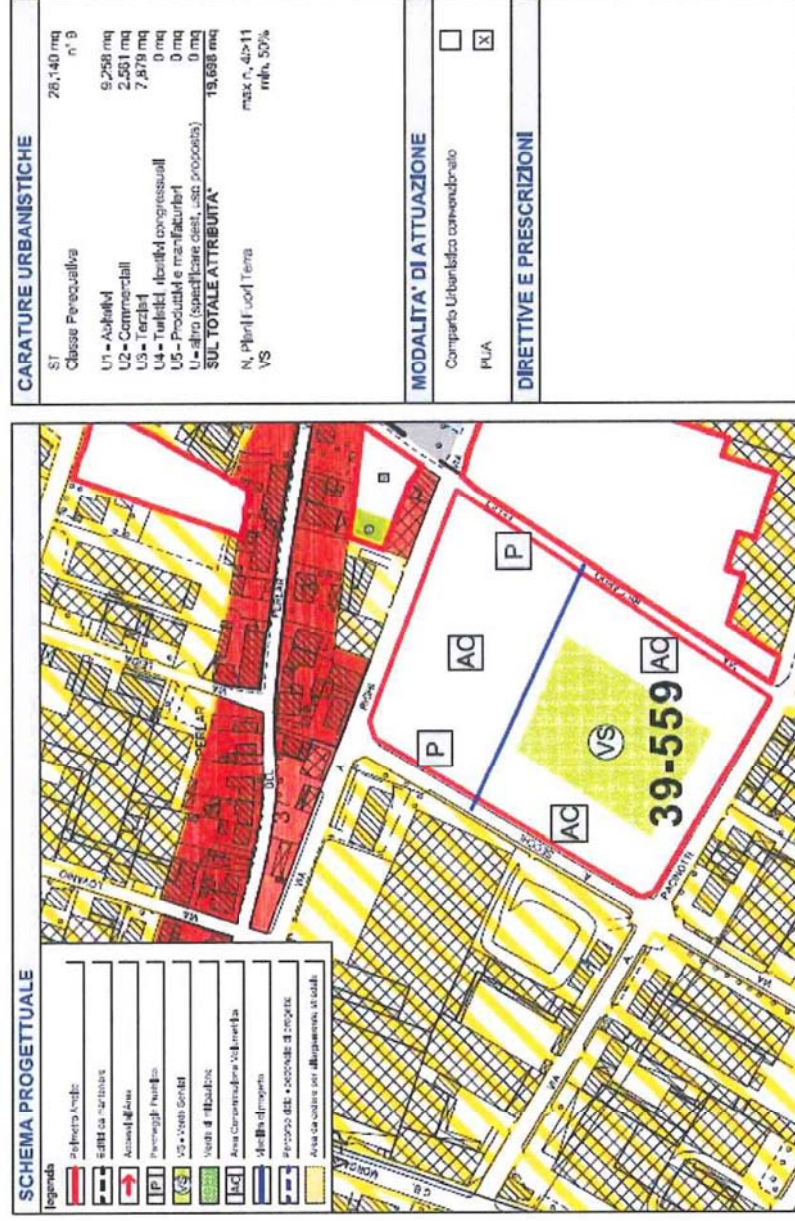


Foglio 349 – mapp. 146

SCHEMA FRAZIONAMENTO In scala 1:1500 STATO MODIFICATO

SCHEDA NORMA 39-559 – PIANO INTERVENTI 2012

La società PANTAREI Srl ha presentato nel 2010 una manifestazione d'interesse per un recupero urbano dell'area con nuove destinazioni urbanistiche. 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 39/559, di seguito riportata.



DECADENZA SCHEDA NORMA

Il Comune di Verona in data 10/11/2015 ha comunicato alla società PANTAREI Srl l'avvio di procedimento per la decadenza della scheda norma 39/551, decadenza divenuta definitiva con delibera n. 308 del 13.10.2015

Con tale delibera le previsioni operative contenute nella scheda norma 39/551 relativa alla ex area "Calzaturificio Antonini" di Via Righi sono decadute e l'area è ritornata alla sua destinazione urbanistica ante Piano degli Interventi e più precisamente con destinazione produttiva industriale



Codice 25151
DITTA PANTAREI SRL
PEC: BEASERVIZI@PREGASRL@PEC.IT

OGGETTO: Comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla pronuncia di decadenza delle previsioni operative contenute nelle schede norma e nel repertorio normativo in attuazione dell'art. 155 comma 8 delle Norme Tecniche Operative del PL.
Adozione di provvedimento definitivo.

Egregi signori,
si fa seguito alla comunicazione di approvazione da parte della Giunta della delibera n.259 del 19/02/2012 con la quale l'Amministrazione ha approvato il testo di accordo da Voi sottoscritto.
A tuttoggi il medesimo atto di Accordo non risulta ancora perfezionato mediante atto notarile.

Si comunica pertanto che, in attuazione alla decisione di Giunta N. 2082 del 07-10-2015, è stata predisposta idonea proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale, così come previsto dall'art. 155 commi 6 e 8 delle vigenti NTO del PL, per dichiarare la decadenza delle previsioni operative di trasformazione degli immobili oggetto dell'accordo. Successivamente all'approvazione di tale delibera all'ambito sarà applicabile unicamente la disciplina regolativa del Piano degli Interventi.

Si segnala ai sensi degli art.7 e seguenti della L. 241/1990 che è possibile entro e non oltre giorni 30, dal ricevimento della presente, rimettere scritto e/o memoria che se pertinenti saranno valutate dall'Amministrazione in sede di approvazione del provvedimento definitivo di dichiarazione di decadenza.

Si segnala altresì che in caso di mancata presentazione di scritti e/o memorie l'Amministrazione procederà all'archiviazione delle istanze presentate anziedentemente alla data di ricevimento della presente comunicazione.

Al sensi dell'art. 8 della Legge 241/1990 si forniscono le seguenti precisazioni:

- l'Amministrazione competente è il Comune di Verona, "Pianificazione Territoriale" con uffici operativi in Via Pallone n. 9 - 37121 Verona, presso tali uffici è custodito il fascicolo del presente procedimento;
- il Dirigente della "Pianificazione Territoriale" è responsabile del presente procedimento e l'Arch. Mauro Grisoni;

Per ulteriori informazioni si invita a contattare "Pianificazione Territoriale" tel. 045/8077535, aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 ed il martedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00, sempre previo appuntamento da concordare telefonicamente al numero sopra indicato.

Distinti saluti.

Il Dirigente Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Grisoni

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
Tel. 045/8077535 - fax 045/8077511
E-mail: pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
Web: www.comune.verona.it
Codice Fiscale e Partita IVA 00115150136
CODICE UNIVOCO UFFICIO: RNP58R

PROGETTO DI RICONVERSIONE

Il progetto di riconversione e recupero urbanistico previsto da PANTAREI Srl prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale.

Un progetto pensato anche in funzione della posizione dell'ex area industriale vicino al cardo Massimo e alla Fiera di Verona, con uno sviluppo di 19.698 mq di SUL



VARIANTE RIMODULAZIONE 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 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.

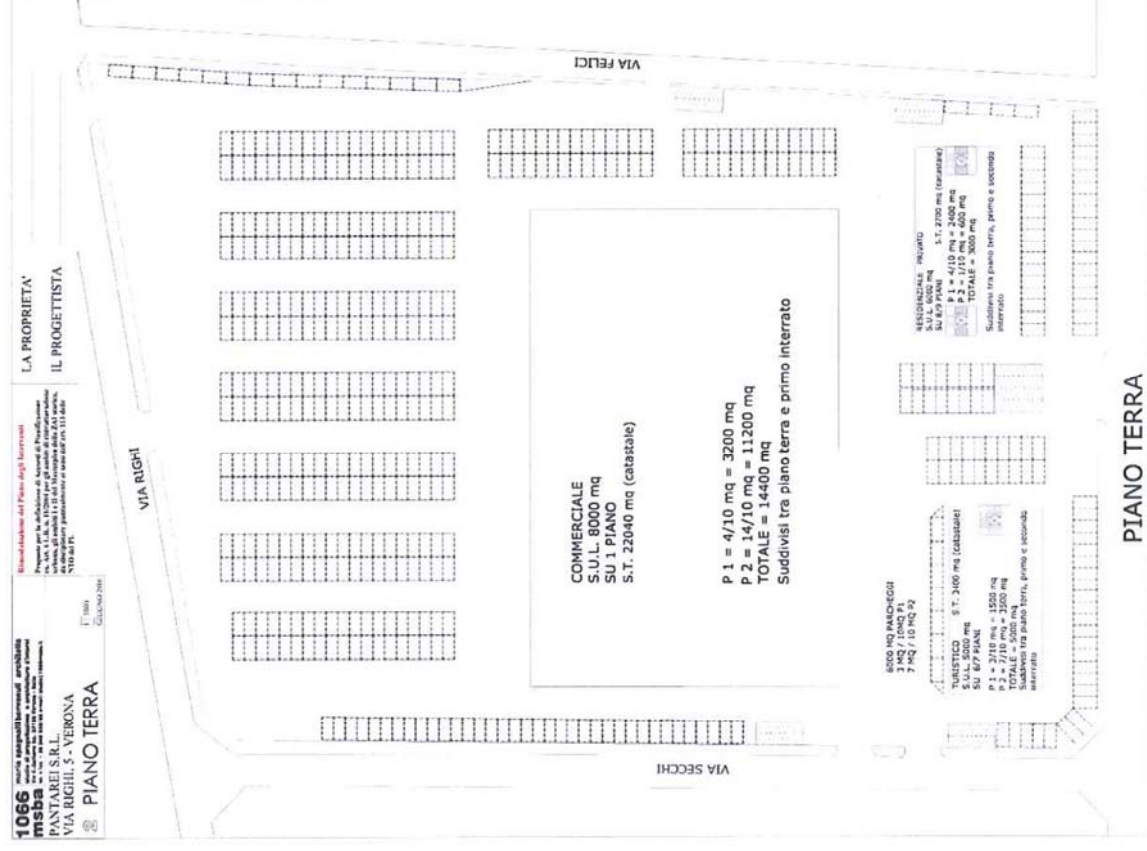
La Giunta Comunale in data 14 giugno 2016 ha posticipato tale scadenza al 30 giugno 2016.

LA RICHIESTA/PROPOSTA

La società PANTAREI Srl ora intende procedere allo sviluppo dell'ex area industriale sita in Via Righi attraverso uno sviluppo urbanistico prevalentemente commerciale, considerato l'interesse da parte di operatori commerciali italiani e europei di insediarsi proprio nel sito in Via Righi.

In quest'ottica la decisione della proprietà dell'ex area sita in Via Righi è quello di proporre al Comune di Verona una destinazione urbanistica prevalente di GSV (grande struttura di vendita) prevedendo di insediare punti vendita per un massimo di 8.000 mq di SUL.

Si prevede anche, nel rispetto degli standard urbanistici, insediare una struttura turistico-alberghiera (tipo *budget hotel*) di massimo 5.000 mq di SUL e un edificio di residenza privata per 6.000 mq.



MOTIVAZIONI DELLA NUOVA PROPOSTA

La nuova proposta trova spunto dalle richieste che la società PANTAREI Srl ha ricevuto interesse da primari operatori del commercio per insediarsi in Viale dell'Industria, oltre alla richiesta per costruire un edificio residenziale di mini-appartamenti (SUL minimo 45 mq).

Una prima motivazione è connessa al recente insediamento e avvio dei lavori di costruzione del Centro Commerciale che si sta realizzando nell'area Adige City, con una superficie di 50.000 mq .

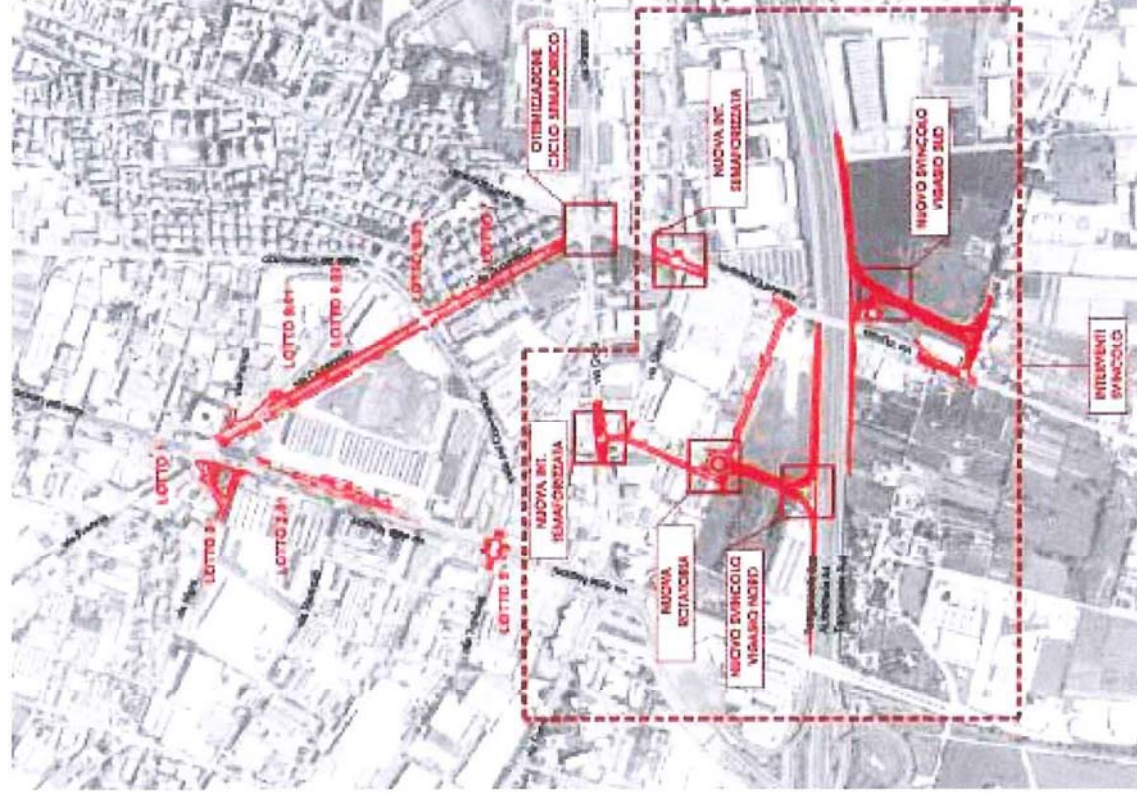
È questa una struttura di grande rilievo progettuale e architettonico, innovativa rappresentando un concept di centro commerciale urbano che richiama altri operatori che non hanno potuto trovare spazio nello stesso Centro Commerciale e quindi lo cercano nelle vicinanze, qual è l'area di Via Righi.



MOTIVAZIONI DELLA NUOVA PROPOSTA

L'avvio del Centro Commerciale VAS e quella recente di ESSELUNGA rappresentano i primi importanti interventi che cambieranno concretamente il tessuto urbanistico di Verona Sud e il loro insediamento sta comportando la realizzazione di rilevanti opere infrastrutturali con l'obiettivo di migliorare e mitigare la fluidità del traffico veicolare, come riportato nella figura.

La proposta di insediare una struttura commerciale di massimo 8.000 mq con inserite anche un edificio per un budget hotel e un edificio per una residenza privata di mini-appartamenti nell'ex area industriale PANTAREI oggi l'unica possibilità di recupero e riconversione dell'area medesima.

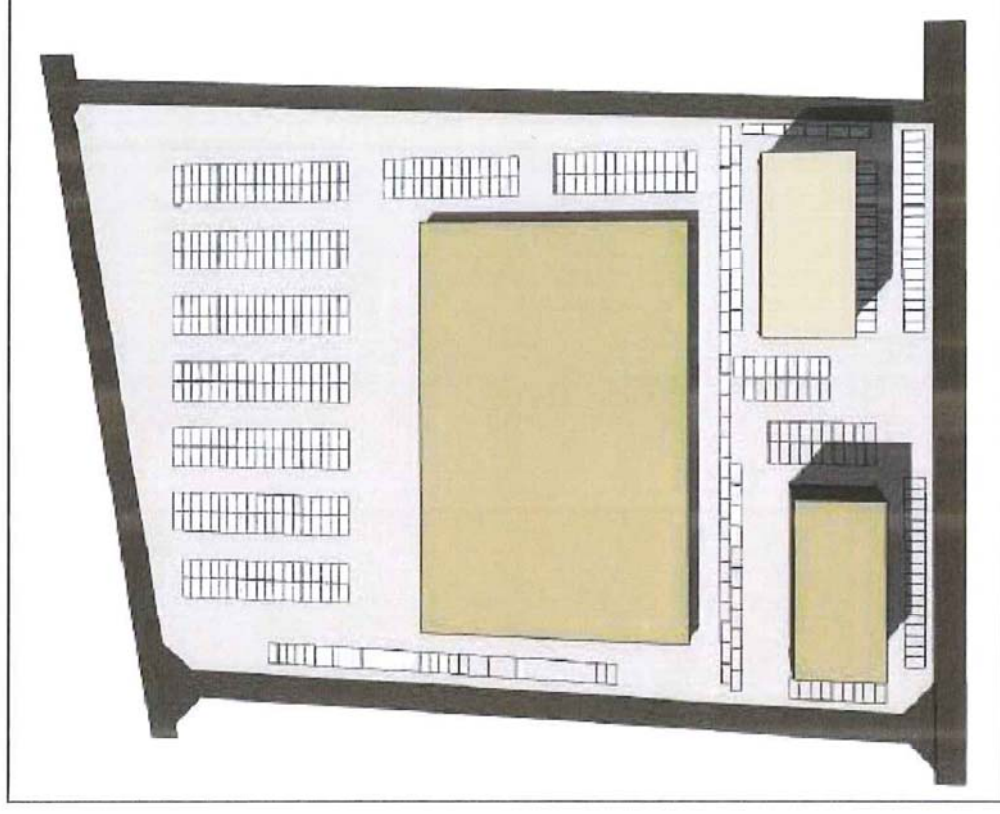


LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di recupero dell'ex area industriale PANTAREI che viene chiesto al Comune ipotizza la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di 3 nuovi fabbricati che si propone di sviluppare indicativamente COME SEGUE:

- un punto vendita commerciale fino a 8.000 mq di SUL, piano terra
- un HOTEL fino a 5.000 mq di SUL, su 6/7 piani
- un edificio a residenziale privata per una SUL di 6.000 mq su 8/9 piani

per un totale complessivo di 19.000 mq di SUL e di 9.600 mq di superficie coperta.



MIGLIORAMENTI QUALI-QUANTITATIVI

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

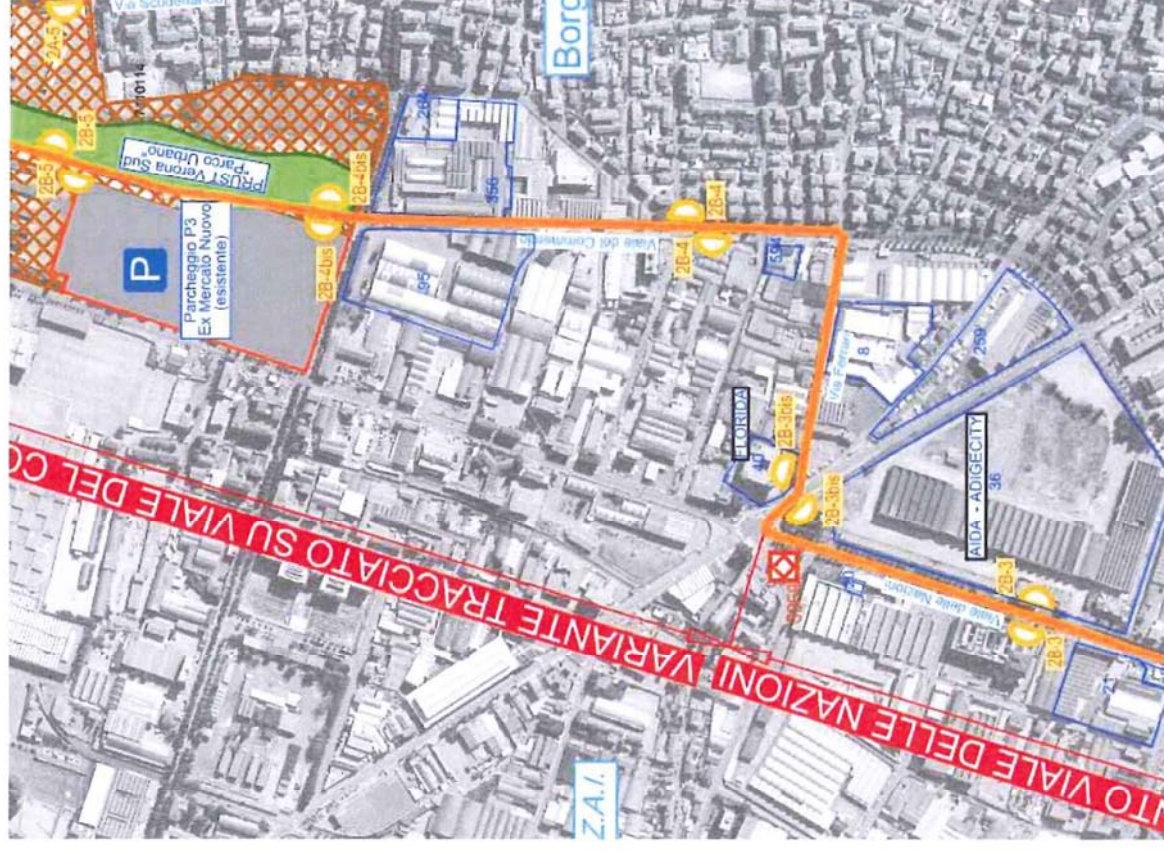
La proposta di creare a Verona Sud un nuovo tessuto urbano con destinazione commerciale, residenziale e turistico-alberghiera consente di riqualificare edifici cadenti e pericolanti, oggetto di vandali e rifugio di sbandati e extracomunitari.

Bisogna considerare il contesto economico-finanziario che sta investendo negativamente l'economia locale, nazionale e europea. Occorre tener conto di questo contesto e considerare la proposta di recupero dell'ex area industriale ex Antonini, di proprietà PANTAREI Srl in questa direzione, cioè portare gli investitori dei diversi settori nelle condizioni economico-urbanistiche per insediare il loro intervento edilizio.

In quest'ottica va intesa la proposta che la società PANTAREI Srl fa al Comune di Verona. L'area si trova adiacente e vicina a interventi di recupero in fase di realizzazione con iniziative nel comparto del commercio e quindi l'introduzione di altre nuove strutture di vendita bene si colloca in Verona Sud, tra l'altro con significativi interventi di opere infrastrutturali che consentiranno di mitigare il maggior flusso di persone e di mezzi nella stessa Verona Sud.

TRASPORTO PUBBLICO

L'area è servita dal nuovo trasporto pubblico di massa "TRAMVIA" che passa in via del Commercio con una fermata vicino all'ex area Antonini, oltre che dal trasporto pubblico su gomma gestito da AMT e ben collegata alla rete stradale. L'area ha possibilità di accessi sui quattro lati, i principali sulle vie Righi e Pacinotti, di maggior larghezza e scorrimento ed i secondari sulle laterali vie Secchi e Felici.



PREVISIONE TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

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

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

Si può ipotizzare che se il Comune ritiene che ci siano i presupposti per adottare la proposta, la società PANTAREI Srl si può impegnare a definire il progetto nella sua totalità con gli investitori/operatori commerciali e iniziare ad avviare tutte le attività propedeutiche per ottenere le autorizzazioni sia per la costruzione sia per esercitare le attività di vendita ai sensi della legge regionale.

Si richiede espressamente che sia possibile intervenire tramite Comparto Edilizio Convenzionato, attuabile possibilmente per fasi successive per le tre distinte destinazioni previste.

A tale scopo la società proprietaria produrrà in una seconda fase, comunque precedente alla sottoscrizione dell'accordo di programma, gli elaborati necessari all'identificazione di tutti i parametri urbanistici, caratteristici del Piano Urbanistico Attuativo, necessari all'inquadramento dell'intervento ed alla definizione degli ambiti.