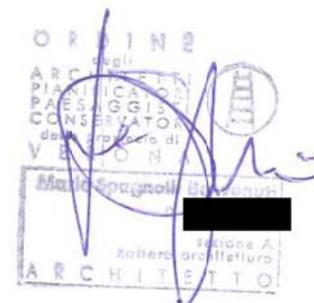


**Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al  
PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di  
ristrutturazione urbana**

**PANTAREI srl**

**Via Lussemburgo – Fg.349 mapp.60**

Pantarei S.r.l.  
L'Amministratore Delegato  
*Alberto Masturci*



**30 giugno 2016**

## **SOGGETTO PROPONENTE**

Con la presente comunicazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale di Verona la richiesta di modificare la destinazione urbanistica dell'area industriale in Via Lussemburgo, n. 3/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Verona al foglio 349 mappale 60

La superficie catastale dell'area di intervento è di mq. 6.220

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

[REDACTED] CF e Partita Iva 02948700238

# PLANIMETRIA CATASTALE

L'area è situata all'interno di Verona Sud, in Via Lussemburgo, n. 3/a.

Si trova vicino a Largo Perlar.

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



# LOCALIZZAZIONE E STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area di Via Lussemburgo della Società PANTAREI Srl si trova vicino al Largo Perlar, nei pressi del Consorzio Agrario e nelle vicinanze del Centro Commerciale della società tedesca VAS che sta realizzando nel comparto Adige City. La superficie catastale complessiva ST è pari a 6.220 mq. Sull'area esiste un fabbricato industriale dismesso; un capannone con volta a botte della superficie coperta di circa 1.300 mq



## **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 è da promuovere in quanto favorisce il contenimento del consumo di suolo agricolo/naturale e dà 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.

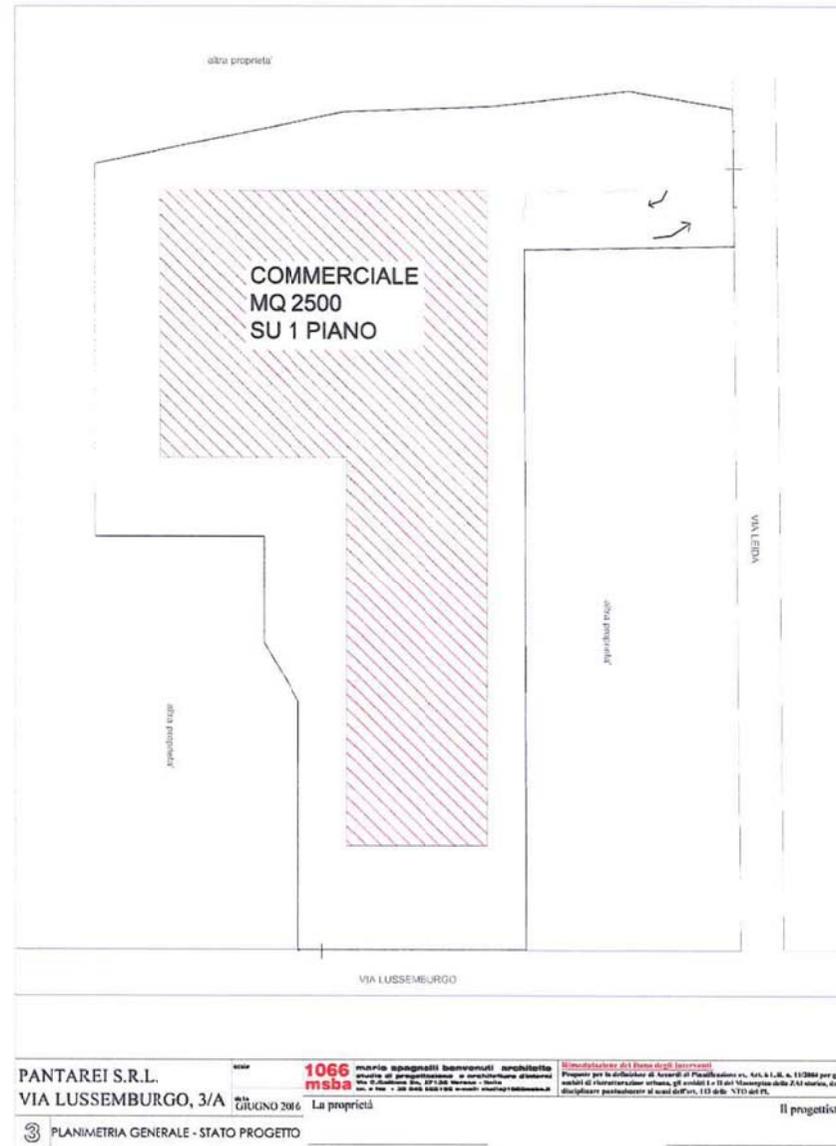
Le proposte dovranno essere formulate nel rispetto della Disciplina Operativa del Piano degli Interventi vigente e pervenire, esclusivamente su supporto informatico al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it) 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'area industriale sita in Via Lussemburgo attraverso uno sviluppo urbanistico commerciale, considerato l'interesse da parte di alcuni operatori commerciali italiani e europei di insediarsi proprio nel sito in Via Lussemburgo.

In quest'ottica la decisione della proprietà dell'area sita in Via Lussemburgo è quello di proporre al Comune di Verona una destinazione urbanistica commerciale prevedendo di insediare un punto vendita per un massimo di 2.500 mq di SUL.



## 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 Via Lussemburgo.

La motivazione è connessa al recente insediamento e avvio dei lavori di costruzione del Centro Commerciale che si sta realizzando nell'area Adige City, da parte della società tedesca VAS, con una superficie di 50.000 mq , area che si trova di fronte a Largo Perlar

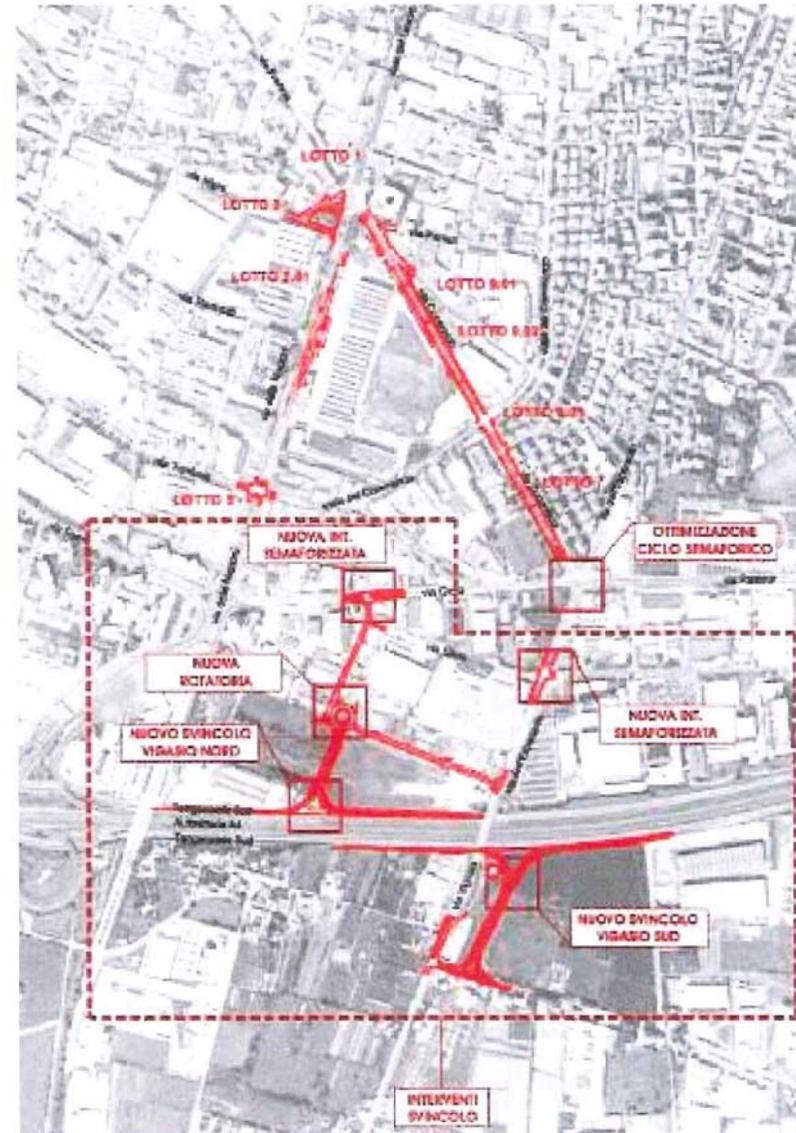
È questa una grande struttura commerciale, che richiama altri operatori che non hanno potuto trovare spazio nello stesso Centro Commerciale e quindi lo cercano nelle vicinanze, qual è l'area di Via Lussemburgo.



# MOTIVAZIONI DELLA NUOVA PROPOSTA

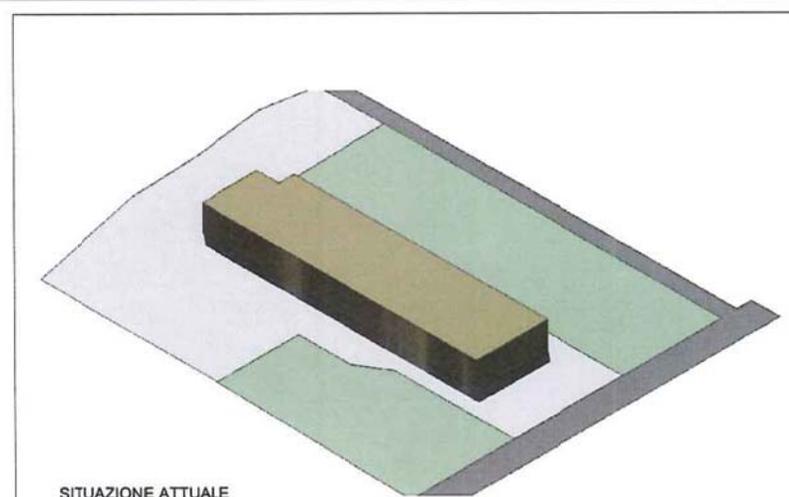
L'avvio del Centro Commerciale VAS e quella recente di ESSELUNGA rappresentano i primi importanti interventi che cambieranno concretamente il tessuto urbanistico di Verona Sud e il loro insediamento sta comportando la realizzazione di rilevanti opere infrastrutturali con l'obiettivo di migliorare e mitigare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

La proposta di insediare una struttura commerciale di massimo 2.5000 mq nell'area industriale di PANTAREI è oggi l'unica possibilità di recupero e riconversione dell'area medesima.

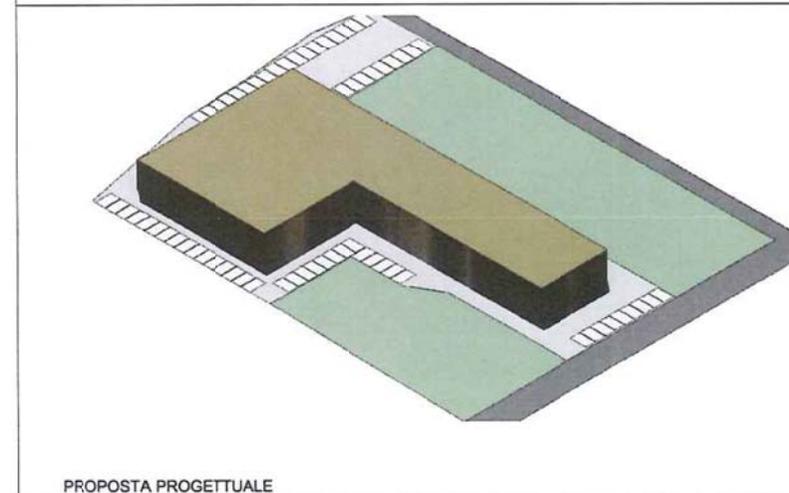


# LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di recupero dell'area industriale PANTAREI di Via Lussemburgo che viene chiesto al Comune ipotizza la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato che si propone di sviluppare indicativamente un punto vendita commerciale fino a 2.500 mq di SUL, piano terra.



SITUAZIONE ATTUALE



PROPOSTA PROGETTUALE

PANTAREI S.R.L.  
VIA LUSSEMBURGO, 3/A

1006  
msba  
LUGNO 2016

**1066** **msba** **mario spagnoli bosonelli architetti**  
Studio di progettazione, architettura e interior  
Via C. Battisti 40, 20139 Milano - Italia  
Tel. +39 02 484 1441 Fax +39 02 484 1442

La proprietà

*Stimolatore del Piano degli Interventi*

Progetto per la definizione di Accordi di Finalizzazione ex art. 6 L.R. n. 11/04 per gli  
ambiti di riqualificazione urbana, gli ambiti I e II del Masterplan della ZSA storica, di  
disciplinare l'attuazione dei servizi di Urban, 100 mq, 30.10.17.

Il progettista

PLANIVOLUMETRICO

## **MIGLIORAMENTI QUALI-QUANTITATIVI**

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

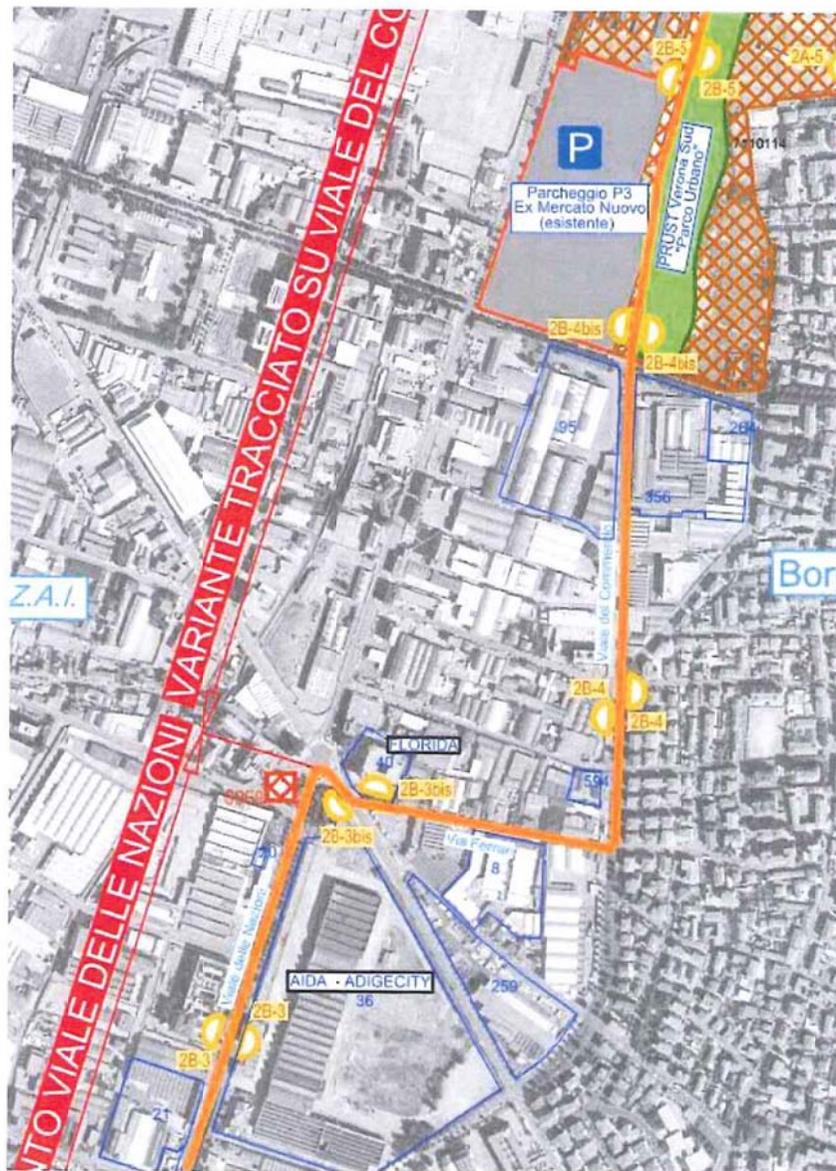
La proposta di creare a Verona Sud un nuovo tessuto urbano con destinazione commerciale, consente di riqualificare edifici cadenti e pericolanti, oggetto di vandali e rifugio di sbandati e extracomunitari.

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'area industriale PANTAREI di Via Lussemburgo in questa direzione, cioè portare gli investitori del settore commerciale nella condizione urbanistica 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 di piccola dimensione 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'area PANTAREI di Via Lussemburgo.



## **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 e 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 destinazione d'uso dell'area stessa.

Si può ipotizzare che se il Comune ritiene che ci siano i presupposti per adottare la proposta, PANTAREI Srl si può impegnare a definire il progetto nella sua totalità con l'investitore/operatore commerciale 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 normativa vigente.

Si richiede espressamente che sia possibile intervenire tramite Comparto Edilizio Convenzionato ; 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 e degli standard necessari.