

Verona, 29.06.2016

**Spett.le
Comune di Verona
Direzione Pianificazione Territorio**

e-mail pec: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Oggetto: Proposte per la definizione di Accordi di Pianificazione ex. Art. 6 L.R. n. 11/2004 per gli ambiti di ristrutturazione urbana, gli ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 113 delle NTO del PL.

Unità immobiliare NCT - Foglio 349, Mappale 60 – Via Lussemburgo / Via Leida

Proprietà Esclusiva:

PANTAREI S.r.l., con sede in [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il compendio immobiliare oggetto della presente proposta di intervento è costituito da un'area industriale dismessa, di superficie catastale complessiva – ST pari a circa mq 6.220. L'area ha accesso principale dalla via Lussemburgo, al civico n.3/a ed un accesso secondario dalla laterale via Leida. L'area è attualmente occupata da un capannone adibito a magazzino dell'ex Calzaturificio Antonini, ubicato in area limitrofa. Il compendio immobiliare non è mai stato oggetto di manifestazioni di interesse e per l'area non era stata predisposta alcuna Scheda Norma nel contesto dell'attuale Piano degli Interventi operativo dal 2012.

Attualmente il fabbricato esistenti sull'area, dismesso dall'originaria funzione ed inutilizzato, ha una SUL complessiva pari a mq 1.300 ca, sviluppata anche su più piani, in corrispondenza della palazzina sul retro, adibita ad uffici e servizi dell'azienda.

Alla luce delle trasformazioni in atto nella zona, in particolare riguardo al prossimo insediamento di importanti strutture commerciali e della riqualificazione della grande area dei magazzini generali, e soprattutto in funzione dei contatti e delle richieste in essere, che la proprietà Pantarei srl sta raccogliendo, viene formulata la seguente nuova proposta per la riqualificazione dell'area.

La nuova proposta, partendo dai presupposti sopra esposti, prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale di media dimensione, con SUL massima di 2.500 mq, inferiore al 50% della ST complessiva, che è pari a 6.220 mq.

L'edificio avrà destinazione commerciale e superficie SUL complessiva di mq 2.500 con destinazione d'uso U2 - Commerciale (U2/1 – U2/2); in base alle differenti richieste potrà essere realizzato un unico complesso commerciale con servizi in comune, oppure un agglomerato di unità commerciali di minori dimensioni, con autonomia gestionale e nessun servizio comune. Tale complesso edilizio sarà sviluppato su di un solo piano fuori terra ed uno interrato destinato a parcheggio, nel rispetto degli standard urbanistici, secondo il Carico Urbanistico derivante dalla scelta dell'una o dell'altra tipologia di insediamento commerciale sopra indicata. Avrà accesso principale dalla via Lussemburgo e accesso secondario soprattutto per il piano interrato a parcheggio dalle vie Secchi e Felici, per una migliore gestione dei flussi di traffico.

La destinazione d'uso di cui si richiede l'insediamento nell'area in oggetto deriva da un attento esame delle dinamiche in corso nell'area di Verona Sud e trae origine da precise richieste e trattative in corso dell'attuale proprietà con operatori economici che sono stati attratti dalle dinamiche in corso nell'area di Verona Sud (nuovo centro commerciale nell'area Adige City, Esselunga, Bricoman, ecc) ma che non hanno trovato spazio in queste nuove strutture e stanno ora cercando in zona opportunità di insediamento delle loro specifiche attività, tutte di natura commerciale; altre destinazioni d'uso per l'area in oggetto, seppur prese in considerazione, non sono ritenute né interessanti né tantomeno perseguibili.

Pertanto si ritiene di ben assolvere alle indicazioni del Bando Pubblico e delle indicazioni della D.G.C. 195 del 29.04.2016, che richiede siano presentate proposte "concrete" e che le stesse siano supportate da idonee garanzie di effettiva realizzazione, a differenze di quanto si è verificato con l'identificazione delle Schede inserite nel Piano Interventi del 2012, che sono poi state, in gran parte abbandonate dai richiedenti e portate a decadenza, a causa della effettiva inattuabilità delle previsioni in esse contenute.

Quanto qui proposto è supportato da precisi programmi economici che ne possono garantire una effettiva e rapida attuazione.

Si richiede espressamente che sia possibile intervenire tramite Comparto Edilizio Convenzionato; a tale scolo 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.

arch. Mario Spagnoli Benvenuti



The image shows a professional stamp for an architect. The stamp is rectangular and contains the following text: 'ORDINE degli ARCHITETTI PIANISTI PAESAGGISTI COLLABORATORI'. Below this, there is a signature 'Mario Spagnoli Benvenuti' and a redacted area. At the bottom of the stamp, it says 'escluso A' and 'senza architetto' followed by 'ARCHITETTO'. There are some handwritten marks and a circular stamp on the right side of the professional stamp.