

## **VARIANTE DI RIMODULAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.**

Ubicazione area oggetto d'analisi: viale dell'Industria n°11 37135

Ditta richiedente/proprietaria: Eva Magazzini e Frigoriferi Verona srl

### **Relazione Tecnico-Illustrativa della Proposta di Intervento con Evidenziazione dei Miglioramenti Quali-Quantitativi Attesi**

EVA SRL  
*[Handwritten signature]*



Verona, 30 Giugno 2016

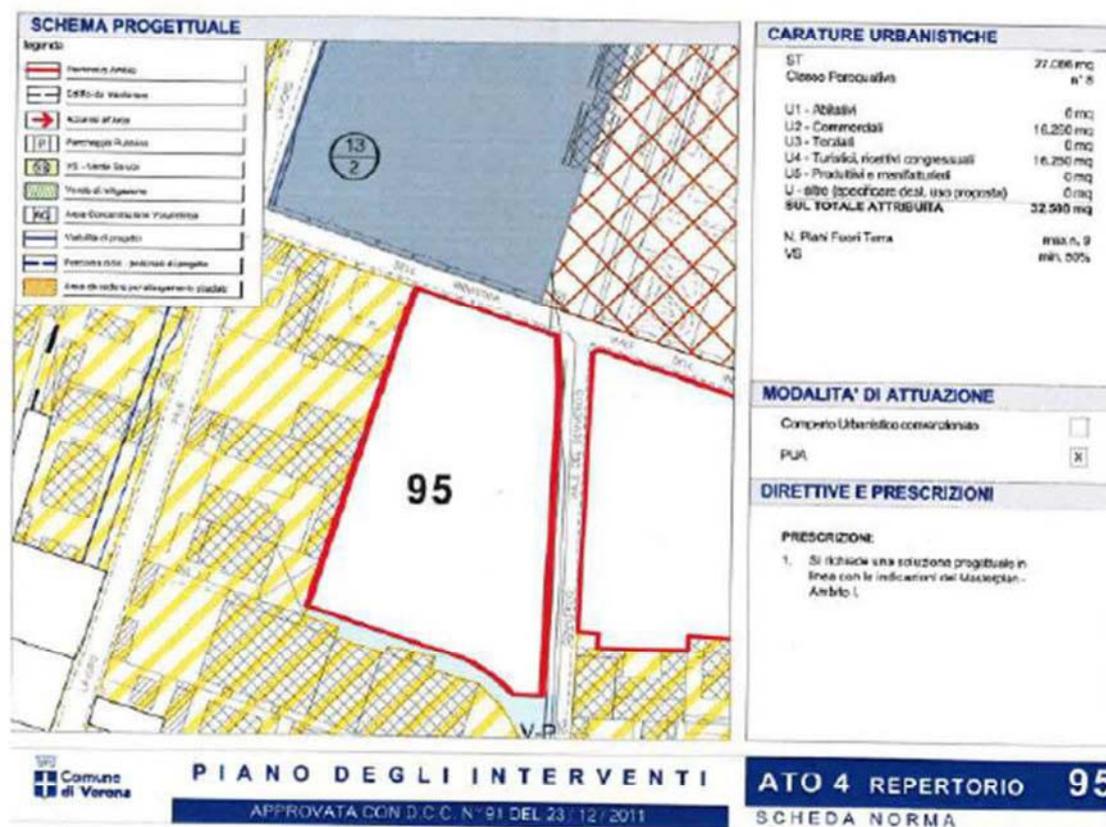
## Premessa

L'area, per la quale siamo a manifestare interesse affinché possano essere attuati interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione all'interno del territorio comunale, si trova in zai fra la fiera e il casello di Verona Sud.

Il lotto, di proprietà dei proponenti da decenni, è stato oggetto di numerosi studi di fattibilità tecnico-amministrativa finalizzati alla valutazione di ogni possibile alternativa a quella dell'abbandono totale per mancanza di qualsivoglia destinazione d'uso.

## SCHEDA NORMA 95 – PIANO INTERVENTI 2011

La società proprietaria del lotto, "EVA Magazzini Frigoriferi Verona Srl" ha presentato nel 2010 una manifestazione d'interesse per il 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 95, di seguito riportata.



## PROGETTO DI RICONVERSIONE

Il progetto di riconversione e recupero urbanistico previsto da EVA Magazzini Frigoriferi Verona Srl prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con destinazione d'uso commerciale e turistico-alberghiero.

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 32.500 mq di SUL.



#### VARIANTE RIMODULAZIONE PIANO INTERVENTI

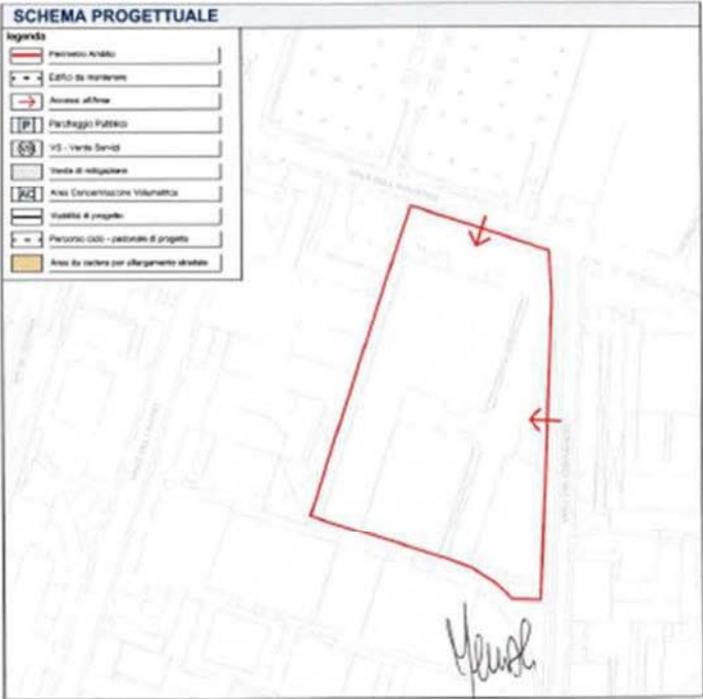
In data 23 gennaio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 è stato approvato il Documento del Sindaco in merito alla necessità di procedere alla revisione del Piano degli Interventi attraverso la predisposizione di una Variante di Rimodulazione dello strumento urbanistico vigente. Tra i punti contenuti 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 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.

## RIMODULAZIONE SCHEDA NORMA "ex 95"

Nell'anno 2015 (17 Agosto) la società EVA Magazzini Frigoriferi Verona Srl, ha presentato una nuova rimodulazione della scheda approvata, come di seguito riportata.

SCHEMA PROGETTUALE		CARATURE URBANISTICHE	
<b>Legenda</b>		ST	27066 mq
 Perimetro Anziché		Classe Perequativa	m²/8
 Edificio da demolire		U1 - Abitativi	0 mq
 Accesso all'area		U2 - Commerciali	4000 mq
 Parcheggio Pubblico		U3 - Terziari	6000 mq
 VS - Verde Servizi		U4 - Turistici, ricettivi congressuali	10000 mq
 Verde di mitigazione		U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
 Area Concentrazione Urbanistica		U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
 Stabilità di progetto		SUL TOTALE ATTRIBUITA	20000 mq
 Perimetro (dati) - perimetro di progetto		N, Piani Fuori terra	max n. 9
 Area da ridare per allargamento strada		VS	min. 50 %
		<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
		Comparto Urbanistico convenzionato	<input type="checkbox"/>
		PUA	<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>DIRETTIVE E PRESCRIZIONI</b>	
		PRESCRIZIONI:	

**Comune di Verona** | **PIANO DEGLI INTERVENTI** | **ATO 4 REPERTORIO X**  
Governo della Città - Coordinamento - Progettazione Urbanistica Qualità Urbana | **SCHEDA NORMA**

Con la ri-pianificazione dell'intervento, il progetto è stato ridotto in termini di SUL (20.000 mq) mentre le funzioni d'uso sono state ricalibrate inserendo anche la funzione direzionale-terziario oltre alle già previste ludico-commerciale e turistico-alberghiero.

## 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.

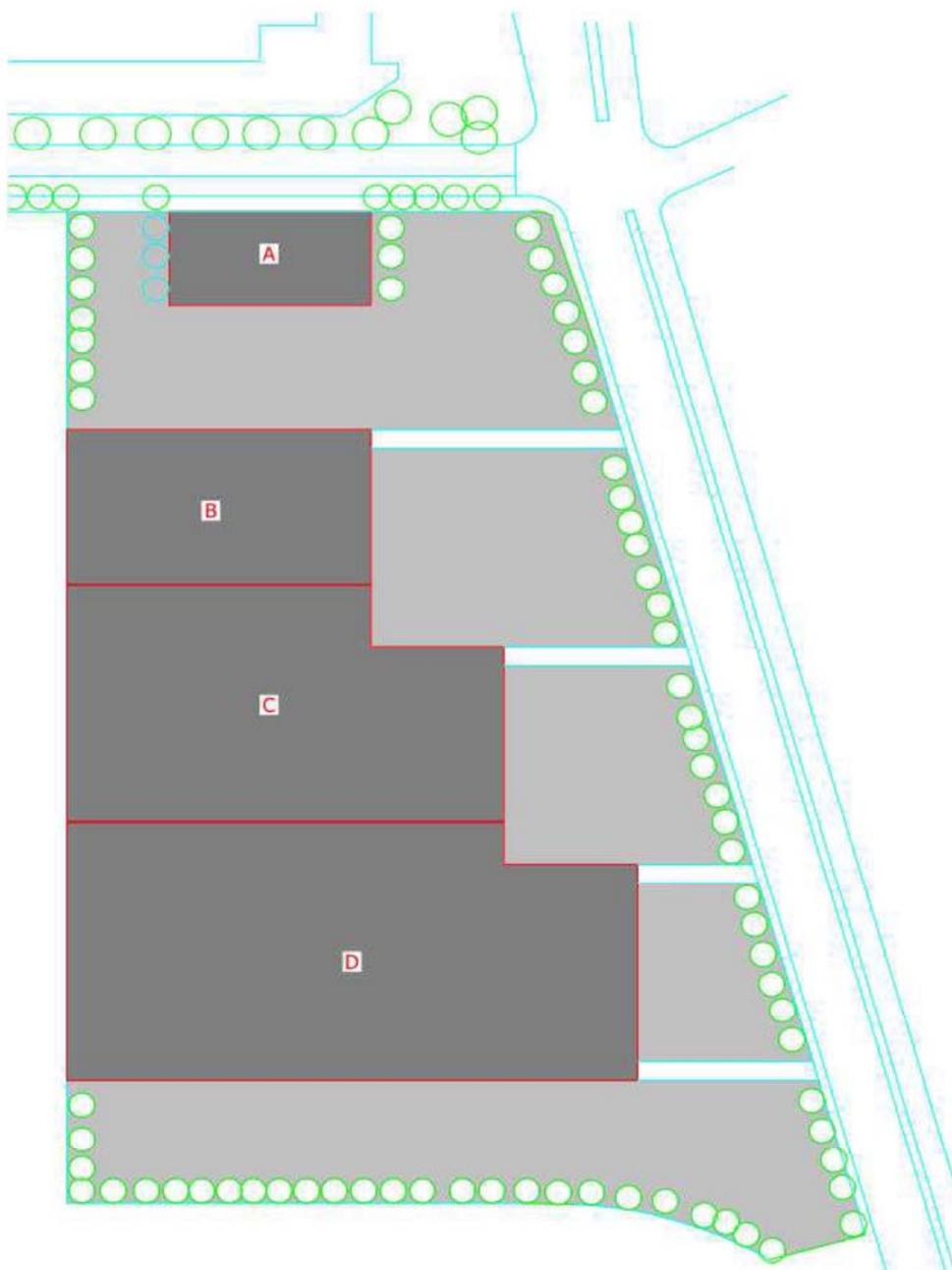
La Giunta Comunale in data 14 giugno 2016 ha posticipato tale scadenza al 30 giugno 2016.

## La RICHIESTA/PROPOSTA

La società EVA Magazzini Frigoriferi Verona Srl intende quindi procedere allo sviluppo dell'ex area industriale sita in Viale dell'Industria attraverso uno sviluppo urbanistico prevalentemente commerciale, considerato l'interesse da parte di operatori commerciali italiani e europei di insediarsi proprio nel sito in Viale dell'Industria.

In quest'ottica la decisione della proprietà dell'ex area sita in Viale dell'Industria 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 12.000 mq di SUL.

Si prevede inoltre, nel rispetto degli standard urbanistici, di insediare anche una struttura turistico-alberghiera (tipo budget hotel) di massimo 5.000 mq di SUL.



A=turistico 800mq 6 livelli + B, C e D = commerciale rispettivamente 2000mq, 4000mq e 6000 mq

## PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di recupero dell'ex area industriale EVA che viene chiesto al Comune ipotizza la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di 3 nuovi fabbricati con superfici destinate a grandi superfici di vendita.

I parametri che si propone di sviluppare sono indicativamente:

- un punto vendita commerciale fino a 6.000 mq di SUL, piano terra
- un punto vendita commerciale fino a 4.000 mq di SUL, piano terra
- un punto vendita commerciale fino a 2.000 mq di SUL, piano terra
- un budget hotel per una SUL di 5.000 mq su 6 piani, dal piano terra al 5° piano.

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

La nuova proposta trova spunto dalle richieste che la società EVA Magazzini Frigoriferi Verona Srl ha ricevuto da primari operatori del commercio interessati ad insediarsi in Viale dell'Industria.

Una prima giustificazione a tali manifestazioni di interesse è sicuramente connessa al recente avvio dei lavori di costruzione del Supermercato ESSELUNGA, di cui si riporta uno stralcio della planimetria di progetto, che si insedierà proprio di fronte all'ex area industriale EVA.

Questa struttura commerciale del comparto "food" richiama infatti altri operatori commerciali di altri settori che trovano interesse ad insediarsi vicino ad ESSELUNGA.

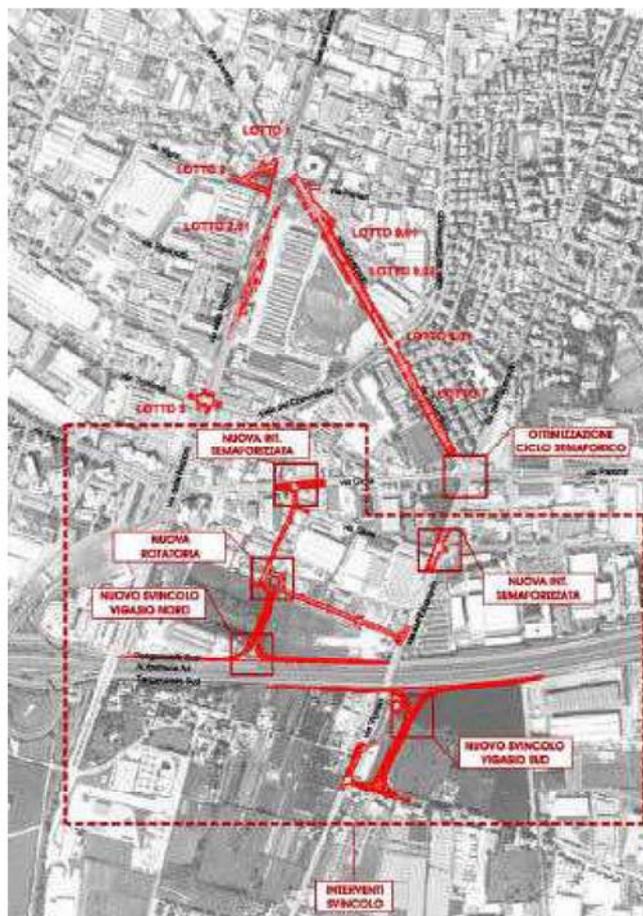


Oltre ad Esselunga, anche il nuovo Centro Commerciale che si sta realizzando nell'area Adige City, con una superficie di 50.000 mq, struttura innovativa di grande rilievo progettuale ed architettonico, rappresentando un Concept di centro commerciale urbano giustifica le richieste commerciali per l'area EVA; infatti la presenza delle primari firme commerciali italiane e internazionali fa del Centro Commerciale VERONA ADIGE SHOOPING un'eccellenza per Verona e per il Veneto.



Pertanto l'avvio dei cantieri per queste 2 grandi strutture di vendita commerciali (ESSELUNGA E VAS) 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 si può vedere nell'immagine sopra riportata relativa all'affaccio del VAS su viale del Lavoro.

La proposta di insediare 2 o 3 punti vendita commerciali nell'ex area industriale EVA rappresenta probabilmente oggi l'unica possibilità di recupero e riconversione dell'area medesima, in quanto il mercato immobiliare del residenziale e del terziario è pressoché statico, nessuna domanda a fronte di un'offerta ancora elevata che non trova collocazione, caso emblematico è infatti la recente realizzazione del complesso residenziale sito in Viale dell'Industria dove la vendita delle unità residenziale e di commercio di vicinato è stata irrilevante.



Vista aerea stato attuale con indicazione dei nuovi interventi viabilistici

## MIGLIORAMENTI QUALI-QUANTITATIVI

Tenuto conto di quanto illustrato, la proposta finalizzata al cambio di destinazione d'uso dell'ex area EVA, 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 prevalentemente con destinazione commerciale consente di riqualificare edifici cadenti e pericolanti, oggetto di vandali e rifugio di sbandati ed extracomunitari.

Bisogna infatti considerare il contesto economico-finanziario che sta influenzando negativamente l'economia locale, nazionale ed europea; occorre tener conto di questo contesto e considerare la proposta di recupero dell'ex area EVA in questa direzione, cioè portare gli investitori dei diversi settori del commercio a trovare idonee condizioni per insediare il loro punto vendita.

In quest'ottica va intesa la proposta che la società EVA Srl propone 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 diventa la più concreta possibilità di recupero e riqualificazione dell'area.