

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 852

Seduta del giorno 02 settembre 2025

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Assente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
ROTTA ALESSIA	Presente
UGOLINI MARTA	Assente
ZIVELONGHI STEFANIA	Presente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA. PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO - P.U.C. DENOMINATO "PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO DENOMINATO "A.I.U. 7", IN AMBITO QUADRANTE EUROPA". RICHIEDENTI: CONSORZIO ZAI E FIGURA 11 SRL. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13.3 DELLE NTA DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO "QUADRANTE EUROPA - AREA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021, necessaria per l'approvazione del presente PUC, e Variante di adeguamento al PTRC e PTCP, adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, immediatamente eseguibile, in salvaguardia ai sensi dell'art. 29 L.R. 11/2004 ed art. 12, co. 3 del D.P.R. 380/2001;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con DCC n. 91/2011 e successive Varianti n. 22 (approvata con DCC n. 8/2017), n. 23 (approvata con DCC n. 48/2019) e n. 29 (approvata con DCC n. 19/2022);
- con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2011 è stata approvato il Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord, che individua al suo interno 19 ambiti di intervento unitario (A.I.U.);
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 269 del 21 luglio 2016 è stata approvata la variante sostanziale n. 1 al Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord, tutt'ora vigente;
- per gli Ambiti di Intervento Unitario (A.I.U.) il Piano Particolareggiato prevede la possibilità di redigere un Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.), con lo scopo di verificare la congruenza delle previsioni attuative con il Piano Particolareggiato, chiarire il senso della soluzione progettuale prefigurata e definire la partizione delle A.I.U. in lotti, nonché di verificare il rispetto degli indici e dei parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato;
- il PUC non possiede le caratteristiche di PUA e non è assoggettato alle disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004, ma costituisce progetto intermedio tra il Piano Particolareggiato e il permesso di costruire per la realizzazione delle opere previste nei vari A.I.U.;
- anche la sua approvazione si differenzia dalle procedure di PUA: l'art. 13.3 delle NTA del Piano Particolareggiato sopra richiamato prevedono che *"il Progetto Unitario di Coordinamentodovrà essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione....."*;
- il Piano Particolareggiato Area Nord prevede per la A.I.U. 7 - oggetto della presente deliberazione - la destinazione d'uso di Aree per la logistica integrata, normate dall'art. 7.3 delle NTA del PP;

Premesso altresì che:

- in conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato, il Consorzio ZAI e Figura 11 S.R.L., in data 8 maggio 2025, PG 169656 e successiva integrazione del 10 giugno 2025, hanno presentato istanza di approvazione di un P.U.C. (Progetto Unitario di Coordinamento) relativo all'Ambito Unitario di Intervento denominato n. 7;
- in data 12 giugno 2025, con nota PG 217727 la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA ha comunicato l'Avvio del Procedimento, con sospensione dei termini e richiesta di integrazioni;
- in data 6 agosto 2025 con PG 292290 e 14 agosto con PG 301673, sono state depositate le integrazioni documentali che hanno consentito la ripresa dei termini del procedimento;
- in data 21/08/2025 è pervenuta la dichiarazione asseverata di non contrasto con la variante al PAT adottata con DCC n. 32 del 3 Luglio 2025, agli atti;

- il PUC prevede la suddivisione dell'ambito in tre Unità Minime di Intervento (U.M.I.), corrispondenti ad altrettante fasi operative di seguito descritte.
Con la proposta progettuale del PUC, nell'ambito della UMI2, di proprietà soc. Figura 11 S.R.L., si prevede la totale demolizione e sostituzione degli edifici esistenti, con nuovo/i fabbricato/i logistici. Nella UMI1, di proprietà del Consorzio ZAI, e sulla quale oggi insiste una palazzina uffici, con l'approvazione del PUC si avrà la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato ad uso logistico nel rispetto delle funzioni di servizio agli operatori della logistica ammesse dalla norma dal Piano Particolareggiato. L'ambito individuato come UMI3, sarà prevalentemente destinato alla realizzazione dei parcheggi previsti, data la presenza di elettrodotti.
Nel rispetto delle carature ammesse dal Piano Particolareggiato Area Nord, e come riportato nell'elaborato "AR 005.1" del PUC, viene garantita la superficie di parcheggio pertinenziale accessorio definito dalla norma di piano; è inoltre prevista la stipula di convenzione tra il Consorzio ZAI e la società Figura 11 srl, entrambe proprietarie di porzioni dell'ambito di progetto, ai sensi dell'art. 13.1 – Aree progetto Tipo A (di proprietà mista) e dell'art. 13.4 – Convenzione contestuale alla presentazione del progetto unitario di coordinamento, necessaria per le Aree progetto Tipo A;
- per una più completa descrizione dei contenuti del PUC A.I.U.7 si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A) quale parte integrante del presente provvedimento;

Considerato che:

- le norme di attuazione del Piano Particolareggiato (PP) prevedono agli artt. 12, 13 e 14 la modalità per l'attuazione del Piano medesimo. La predisposizione di "Progetti unitari di coordinamento" (PUC) disciplinati all'art. 13 delle NTA del PP necessita nel caso in esame (Aree progetto di tipo A) del coordinamento tra i diversi soggetti proprietari dei suoli e degli immobili ed ha come scopo la verifica della congruità urbanistica del PUC con il PP di riferimento propedeutico alla successiva fase attuativa edilizia;
- ai sensi degli art. 19 e 20 del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, la tipologia del PUC in esame non contiene elementi di competenza della IV Circoscrizione;
- ai sensi dell'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PP *"Il progetto unitario di coordinamento [...] dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica [...] entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione"*; tale termine, al netto dei periodi di sospensione è quindi fissato al 13 settembre 2025;

Considerato altresì che:

- Il PUC in esame non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo e pertanto non comporta impegni di spesa né minori entrate per il Comune di Verona;
- la Variante al PAT di adeguamento al PTRC e PTCP, attualmente in salvaguardia, non incide sulla valutazione favorevole di congruità del PUC alla Variante 1 al Piano Particolareggiato vigente, approvata con DGC n. 296 del 12 luglio 2016 e tutt'ora vigente, come specificato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;

Visti:

il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

la L. 241 del 07.08.1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

la Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;

la L.R. n.11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

la L.R. n.14 del 06.06.2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

il Piano di Assetto del Territorio approvato con DGRV n. 4148 del 18 dicembre 2007, successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021 e la Variante di adeguamento al PTRC e PTCP, adottata con DCC n.32 del 3 luglio 2025;

il Piano degli Interventi, approvato con DCC n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22 (approvata con DCC n. 8/2017), n. 23 (approvata con DCC n. 48/2019) e n. 29 (approvata con DCC n. 19/2022);

il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021 e successiva modifica con DCC n. 25/2025;

il vigente Statuto Comunale

il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;

il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

Considerato che:

- come precisato in premessa, il PUC in oggetto non possiede le caratteristiche di PUA, non è assoggettato alle disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004, è normato dall'art. 13.3 delle NTA della Variante n. 1 al PP Quadrante Europa, costituisce progetto intermedio tra detto Piano Particolareggiato e il permesso di costruire, non prevede stipula di convenzione con il Comune in quanto non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione (già presenti), e ha le finalità di verificare la congruenza urbanistica con tale PP e prefigurare la soluzione progettuale definendo i lotti all'interno della AIU nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal PP;
- il termine per l'approvazione del PUC oggetto della presente deliberazione scade il 13.09.2025;
- il procedimento di approvazione del PUC non rientra nella fattispecie del processo di rischio 12 I previsto dal PIAO 2025-2027, Area Territorio, e pertanto non richiede la formulazione del visto di regolarità amministrativa da parte del Dirigente responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art.183, comma 8 del D. Lgs. n.267/2000;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Udita la relatrice, Vicesindaca;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare il "Progetto Unitario di Coordinamento della A.I.U 7", ai sensi dell'art. 13.3 delle NTA del vigente Piano Particolareggiato "Quadrante Europa - Area Nord", in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento e costituito dai seguenti elaborati allegati:

Nr. Tav	Titolo Elaborato	Nome File	Data Protocollo
AR 001	Inquadramento generale dell'area - estratti ctr - ortofoto	TAV1 - Estratti CTR e Ortofoto _2025-04-17_.pdf.p7m	PG.169656 8 maggio 2025
AR 002	Stralci del PUA TAV. P1 E P2	TAV2 - Stalci PUA _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 003	Inquadramento generale dell'area - estratto catastale	TAV3 - Estratto catastale _2025-04-22_.pdf.p7m	
AR 004.1	Rilievo stato di fatto planimetria	TAV4.1 - Planimetria stato di fatto _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 004.2	Rilievo stato di fatto sezione trasversale	TAV4.2 - Sezione di fatto _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 004.3	Rilievo stato di fatto degli elettrodotti e relativa DPA	TAV4.3 - DPA elettrodotti _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 005.1	Planimetria stato di progetto individuazione UMI	TAV5.1 - Planimetria UMI _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 005.2	Planivolumetrico	TAV5.2 - Planivolumetrico _2025-04-17_.pdf.p7m	
AR 006	Relazione illustrativa	TAV6 - Relazione illustrativa _2025-04-22_.pdf.p7m	PG.301673 14 agosto 2025
AR 007	Norme Tecniche di Attuazione	TAV7 - NTA _2025-08-13_ rev02.pdf.p7m	
s.n	Parere di competenza sullo Studio di Compatibilità Idraulica	7 - Parere Consorzio Bonifica.pdf.p7m	PG.169656 8 maggio 2025
s.n	Relazione di compatibilità idraulica	8 - Compatibilità idraulica Pua Nord.pdf.p7m	
s.n	Rapporto tra situazione autorizzativa e proposta di variante ai fini della valutazione di compatibilità idraulica	9 - Compatibilità idraulica Pua Nord _variante_.pdf.p7m	
AR 008	Schema di convenzione tra Consorzio ZAI e Figura 11 srl	Conv_ammva_Figura11_ConsorzioZAI_registrata.stamped.pdf	PG.292290 6 agosto 2025
s.n.	Dichiarazione del Progettista	Dichiarazione Ambito infrastrutturato 2025-06-13.pdf.p7m	PG.219249 13 giugno 2025

- 3) di prescrivere che in sede di Permesso di Costruire degli interventi edilizi:
 - il limite di edificabilità, anche in alzato, delle UMI tenga conto delle DPA – Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti, come da indicazioni di Terna – Rete Italia;
 - sia verificata la necessità o meno di acquisire il parere ENAC relativamente alla fascia di rispetto aeroportuale di tipo C che interessa parte dell'AIU 7;

- sia prodotta la necessaria documentazione di VINCA di cui al Regolamento Regionale n. 4/2025, alla DGR 28/2025 e al DDR 3/2025;
- 5) di prendere atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate per il Comune di Verona;
- 6) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato nell'Albo Pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L. n. 69 del 18/06/2009;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento di approvazione sarà altresì pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente / Pianificazione e Governo del Territorio / Atti di governo del territorio / P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi e relative varianti)";
- 8) di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e la Direzione Organi Istituzionali, Anticorruzione, Trasparenza e Promozione della legalità sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI