



Comune di
Verona

Consorzio ZAI



Interporto
Quadrante
Europa

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL COMPLETAMENTO DEL CENTRO AGROALIMENTARE - COMPARTO Q1 E AREE ANNESSE

Comune di Verona
Sindaco
Federico Sboarina
Assessore all'urbanistica
Ing. Ilaria Segala

Urbanistica ESS - PEEP
Dott.ssa Donatella Fragiocomo

Pianificazione e progettazione
Urbanistica
Arch. Arnaldo Toffali
Arch. Chiara Tassello
Arch. Emanuela Zorzi

Presidente ZAI
Dott. Matteo Gasparato

Direttore ZAI
Dott. Nicola Boaretti

Ufficio Tecnico ZAI
Ing. Gianini Oltremari
Geom. Marta Pappa
Geom. Moreno Bosco

Il progettista

Il presidente



Elaborato aggiornato a seguito della modifica concordata
nella seduta della conferenza di servizi ai sensi del comma
3 art. 7 L.R. 11/2004 e art. 14-ter Legge 241/1990

Relazione tecnico illustrativa



COMUNE DI VERONA



CONSORZIO ZAI

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL
PIANO degli INTERVENTI per il completamento del
CENTRO AGROALIMENTARE – COMPARTO Q1 E
AREE ANNESSE**

**Relazione
Tecnico Illustrativa**



1 INTRODUZIONE

Il piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa fu approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 4322 del 30.07.1991. Il Consiglio Comunale di Verona in data 19.07.2001 con delibera n° 50 approvò la proroga del termine di efficacia del Piano Particolareggiato per un periodo di cinque anni come previsto dall'art. 59 della legge Regionale 61/85. Successivamente il Consiglio Comunale con delibera n°46 in data 22.10.2003, confermò lo stralcio della zona "R" di Piano Particolareggiato ripерimetrandо le aree di p.p. assoggettate a proroga. Tale procedimento ha inoltre escluso l'ambito Q2 e parte dell'ambito Q1 (STRUTTURE CONNESSE CON I MERCATI AGRO ALIMENTARI E/O ALTRE DESTINAZIONI COMPATIBILI) in quanto su dette aree il Consorzio Zai non ritenne di intervenire considerati i propri programmi di attuazione a breve termine. Con successiva delibera n. 16 del 17.06.2004 il Consiglio Comunale, su proposta del Consorzio Zai ha approvato il piano particolareggiato relativamente ai soli comparti O-P e Q1 che necessitavano di un adeguamento progettuale. Successivamente in applicazione del D.L. 69/2013, coordinato con legge di conversione n. 98/2013 recante "disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" (art. 30, comma 3 bis) la validità del suddetto piano, in scadenza nel 2014, è stata prorogata di tre anni e quindi fino al 10.07.2017. Con deliberazione n. 51 del 6.2.2017, adottata dal comune a norma dell'art. 20 LRV 11/2004 e dell'art. 181 del Piano degli interventi, la validità del Piano Particolareggiato dei comparti O-P-Q1 è stata ulteriormente prorogata fino al 10.7.2022.

Con accordo di programma avente per oggetto "opere pubbliche interportuali in variante planivolumetrica al comparto P del piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa "siglato tra il Consorzio Zai e il Comune di Verona, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 48 in data 25.05.2007.sono state approvate dal Comune di Verona con delibera di C.C. n. 32 del 2 aprile 2007 le opere in variante relative all'ambito P. Con accordo di programma avente per oggetto "opere pubbliche interportuali in variante al P.R.G. e in variante planivolumetrica al comparto Q3 del piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa" siglato tra il Consorzio Zai e il Comune di Verona, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 62 in data 29.07.2008.sono state approvate dal



Comune di Verona con delibera di C.C. n.106 del 20 dicembre 2007 le opere in variante relative all'ambito Q3;

Il piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa interessa un ambito territoriale in cui gli interventi attuativi sono, in forza delle legge costitutiva del Consorzio ZAI (istituito il 24 aprile 1948 con Decreto Legislativo n. 579, modificato ed integrato il 26 luglio 1975 n. 378, tra Comune, Provincia e Camera di Commercio di Verona), in via diretta od anche mediante concessioni amministrative ovvero convenzioni che il Consorzio ZAI può stipulare con i privati. L'area ove insiste il piano particolareggiato in esame è compresa nel piano d'area di livello regionale denominato PAQE e in particolare rientra nel comparto "C1" (indicato nell'allegato H della variante n. 2 al PAQE approvata nel 2006). La nuova edificazione nel "Comparto C1" del PAQE è subordinata alla previa approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica (o sue varianti), da approvarsi su proposta dall'ente gestore (Consorzio ZAI); in relazione ai poteri di cui dispone il comune in sede di approvazione del PUA, in base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 1 delle NTO del PI. In sede di rilascio del permesso a costruire, gli interventi edificatori realizzati nel "Comparto C1"(PAQE) dai soggetti convenzionati con il Consorzio ZAI, ai quali l'ente abbia assegnato in proprietà (con sovrapprezzo determinato a norma dell'art. 5 L. 378/1975) aree espropriate o acquistate nonché urbanizzate dall'ente medesimo, fruiscono dello scomputo della quota di contributo riferita agli oneri di urbanizzazione primaria, in relazione ai costi di urbanizzazione sostenuti e documentati dal Consorzio ZAI (art. 86 LRV 61/1985). Gli interventi edificatori realizzati dal Consorzio ZAI sono esenti dal contributo di costruzione a norma dell'art. 17, comma 3, lett. c) DPR 380/2001.

AMBITO TERRITORIALE

L'ambito territoriale approvato del Piano si estende su una superficie di circa 1.700.000 m² ed è organizzato per isolati funzionali in modo tale che il sistema di piano sia in stretta connessione con i diversi insediamenti logistici, direzionali e a servizi dell'Interporto Quadrante Europa e con il sistema della grande viabilità.



La zona oggetto del presente accordo in variante, relativa al comparto “Q1, strutture connesse con i mercati agro alimentari e/o strutture per la distribuzione”, ricopre nello stato approvato una superficie di circa 100.700 m² a cui vanno sommati gli ambiti a verde C1.1 pari a 84.565 mq per un totale di 185.265 mq circa.

2 SITUAZIONE ATTUALE

Nel periodo trascorso dall’approvazione del piano ad oggi si è proceduto nell’ambito territoriale del piano alla realizzazione del comparto “O” (Centro Agroalimentare), e delle connesse opere viarie a collegamento e completamento del Centro Agroalimentare e sono state inoltre realizzate dal Consorzio Zai tutte le opere di urbanizzazione relative ai comparti “Q3” e al comparto “P”, opere autorizzate in variante al piano in forza di appositi accordi di programma; nei comparti sono state insediate oltre al Centro Agroalimentare importanti strutture logistiche. Sono stati realizzati, per buona parte anche gli edifici direzionali relativi al comparto “M”. E’ in sostanza rimasto da realizzare il solo al comparto “Q1

3 VARIANTE ALL’AREA DI INTERVENTO DELL’AMBITO “Q1”. MOTIVAZIONI.

Il piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa, relativamente ai soli comparti O-P e Q1 , fu approvato come sopra citato, con delibera di C.C. n. 16 del 17.06.2004. L’accordo di programma in esame, è relativo alla sola zona “Q1” e alle connesse aree verdi “C1-C1.1”; rispetto alla situazione approvata è stato modificato il perimetro del piano, per adeguarlo al PUA denominato “PUA Quadrante Europa Area-nord”, approvato con delibera di C.C. n. 41 del 2011. È emersa, da parte del Consorzio Zai, la necessità di attuare, all’interno delle aree in questione, una diversa distribuzione delle superfici coperte e la riorganizzazione delle aree scoperte del dell’ambito Q1 (STRUTTURE CONNESSE CON I MERCATI AGRO ALIMENTARI E/O ALTRE DESTINAZIONI COMPATIBILI) del suddetto piano consentendo un più funzionale insediamento in conformità agli obiettivi di potenziamento del Quadrante Europa ed alle esigenze di sviluppo dell’intera economia veronese. L’accordo di programma si è reso necessario al fine di adeguare il piano alle esigenze operative di insediamento di attività logistiche e di servizi relativi all’area del Quadrante Europa. Rispetto alla superficie coperta prevista dallo stato approvato, che per motivazioni di progetto e di allineamenti è stata lievemente incrementata, si è progettata una diversa distribuzione piano



volumetrica del comparto, nel limite delle fasce di rispetto di legge degli elettrodotti presenti nell'area, individuando cinque distinti lotti all'interno dei quali sono state individuate le superfici di progetto e di ingombro massimo dei fabbricati. La superficie del comparto Q1 passa da 100.700 mq a 101.087 mq (aumento di 387 mq pari allo 0,4%); la superficie coperta passa da 29.376 mq a 30.270 mq (aumento di 894 mq pari al 3%). L'accordo di programma prevede, in base a quanto indicato nell'art. 10 delle NTA, altezze massime dei fabbricati pari a 18 m, relativamente ai lotti n° 1-2-3-4, con la possibilità di elevare tale limite a 25 m, per particolari motivi connessi alla moderna logistica automatizzata e per la realizzazione dei nuovi opifici che richiedano manufatti di elevate dimensioni. Per il lotto n° 5, che si affaccia su via Mantovana, è prevista invece un'altezza massima dei fabbricati pari a m 16, in considerazione delle caratteristiche del contesto. Si è proceduto inoltre ad una diversa conformazione relativamente alla viabilità a servizio del comparto e dei relativi parcheggi a standard. Tali aree a parcheggio sono identificate in progetto con Parcheggio 1 - Parcheggio 2- Parcheggio 3. Le aree standard a parcheggio prevedono nel loro ambito aree a verde di arredo stradale. Tali aree verdi verranno realizzate con zone a prato, piantumate e arredate con panchine e cestini porta rifiuti. Relativamente alle aree annesse al Comparto Q1 la variante ha previsto aree verdi individuando nella parte est il verde di mitigazione (C), in precedenza classificato nel p.p. come C1.1 (verde attrezzato e per lo sport), e mantenendo la destinazione a verde C1.1 nelle aree ad ovest del comparto Q1. La variante prevede che nelle aree a verde di mitigazione (C) vengano mantenute le colture esistenti e possano essere attuate tutte le opere atte alla conservazione e al ripristino ambientale della zona; tali aree potranno inoltre essere utilizzate per funzioni stradali di accesso agli ambiti residenziali. Nelle aree a verde (C1.1) destinate a verde attrezzato e per lo sport è consentita la realizzazione di attrezzature sportive sia a cielo libero che a cielo coperto. Il progetto definitivo per l'utilizzazione della zona C1.1. verrà redatto dall'avente titolo e le relative opere saranno dallo stesso realizzate con rilascio di permesso a costruire previo rilascio di parere del Consorzio Zai e stipula di convenzione con il Comune di Verona. All'interno dei lotti è prevista una superficie minima da destinare a verde (C3) non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto (art. 14 NTA).

Comparto "A" degli insediamenti esistenti.

La presente variante ha determinato, nell'ambito oggetto della variante, l'individuazione degli insediamenti preesistenti da preservare. Gli edifici ricompresi nel comparto "A" costituiscono ambiti preesistenti residenziali per i sottocomparti indicati con A1-A2-A3 e A4 e produttivi per quanto riguarda A5. Ferme restando le disposizioni delle presenti norme di attuazione, limitatamente alle aree identificate con il Comparto "A", si applicano le disposizioni della



strumentazione urbanistica del PI vigente non in contrasto con il vigente piano. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:

- a) *Manutenzione ordinaria* ;
- b) *Manutenzione straordinaria* ;
- c) *Restauro e risanamento conservativo* (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
- d) *Ristrutturazione edilizia*: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari. Le destinazioni d'uso insediabili, fatte salve le destinazioni preesistenti legittime, sono quelle relative alla residenza per gli ambiti A1-A2-A3-A4 e quelle produttive per il sottocomparto comparto A5. Non sono ammesse altre destinazioni.

4 TABELLA DI CONFRONTO TRA PIANO VIGENTE E ACCORDO DI PROGRAMMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE COMPARTO Q1 (approvato con delibera di C.C. n. 16 del 17.06.2004, PROROGA D.G.C. 51/2017)

Q1 – STRUTTURE CONNESSE CON I MERCATI AGRO ALIMENTARI E/O ALTRE DESTINAZIONI COMPATIBILI			
		mq	% su 5
1	Superficie coperta	mq 29.376	29,17
2	Superficie a verde (C3)	mq 23.360	23,20
3	Superficie a parcheggi (D1+D2)	mq 24.778	24,61)
3.1	“D1” spazi di sosta e parcheggio destinati ai veicoli del trasporto merci interni ai lotti	(mq 22.738)	-----
3.2	“D2” spazi di sosta e parcheggio destinati ai veicoli del trasporto privato delle persone	(mq 2.040)	-----
4	Superficie piazzali	mq 23.186	23,02
5	Superficie totale dell'area Q1	mq 100.700	100,00
6	Superficie a verde (C1.1) intorno al	mq 98.435	



CONSORZIO ZAI

	comparto Q1 (compresa nella proroga vincoli) (esclusa dalla proroga vincoli)	(mq 84.565) (mq 13.870)	
7	TOTALE Q1 + C1.1	mq 185.265	

ACCORDO DI PROGRAMMA COMPARTO Q1 E AREE CONNESSE

PARAMETRI URBANISTICI	SUPERFICIE mq
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO COMPARTO Q1 E AREE CONNESSE	226.730,00 mq

DIMOSTRAZIONE SUPERFICI AMBITO		
Q1	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI 1,2,3,4 e 5	87.007,00 mq
	SUPERFICIE AREA STRADE, PARCHEGGIO, VERDE DI ARREDO STRADALE	14.080,00 mq
	SUPERFICIE COMPARTO Q1	101.087,00 mq
V	SUPERFICIE VERDE C – VERDE DI MITIGAZIONE	65.319,00 mq
	SUPERFICIE VERDE C1.1 VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT	34.345,00 mq
	TOTALE AREE VERDI	99.664,00 mq
A	A1	2.874,00 mq
	A2	5.880,00 mq
	A3	3.854,00 mq
	A4	1.360,00 mq
	A5	7.110,00 mq
	COMPARTO “A” DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	21.078,00 mq
S.N. 489 - ATO 9		4.901,00 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO Q1 E AREE CONNESSE		226.730,00 mq
CALCOLO STANDARD URBANISTICI COMPARTO Q1		
AI SENSI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI		
ST	SUPERFICIE COMPARTO Q1	101.087,00 mq
SF	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI 1,2,3,4 E 5	87.007,00 mq
SUL	SUPERFICIE UTILE LORDA – (Tav. 9.1)	30.270,00 mq
STANDARD	AI SENSI ART. 20 COMMA 2.B (10mq/100mq ST)	10.109,00 mq
P2	DOTAZIONE MINIMA ART. 14 (2mq/10mq SUL)	6.054,00 mq



VERIFICA STANDARD DI PROGETTO			
STRADE	SUPERFICIE PER STRADE E MARCIAPIEDI		3.534,00 mq
P2	AREA PARCHEGGIO 1		3.443,00 mq
	AREA PARCHEGGIO 2		2.183,00 mq
	AREA PARCHEGGIO 3		440,00 mq
	TOTALE P2 DI PROGETTO		6.066,00 mq
	VERDE DI ARREDO STRADALE	Parcheggio 1	4.037,00 mq
		Parcheggio 2	370,00 mq
		Parcheggio 3	73,00 mq
	TOTALE STANDARD DI PROGETTO		10.546,00 mq
	STANDARD MINIMI RICHIESTI (VEDI TABELLA PRECEDENTE)		10.109,00 mq

VERIFICA PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI		
Repertorio Normativo Sezione 18 – Accordi art.7		
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE	226.730 mq
Spt	SUP. PERMEABILE TERRITORIALE 30% ST	68.019 mq
	ZONE C – VERDE DI MITIGAZIONE	65.319 mq
	VERDE ARREDO STRADALE PARCHEGGI 1 E 2	4.407 mq
Spt PROG.	TOTALE Spt DI PROGETTO > Spt 30%	69.726 mq
SF	SUPERFICIE FONDIARIA	87.007 mq
Spf	SUP. PERMEABILE FONDIARIA 30% SF	26.102 mq
PARAMETRI INTERVENTI INDIRETTI ART. 08 N.T.O. PIANO DEGLI INTERVENTI		
SR	SUP. DI RIF. = COMPARTO Q1 MENO STRADE E PARCHEGGI	87.007 mq
DA	$(SR \times 50\% \times 2) : 100 = (87.007 \times 0.5 \times 2) : 100$	n° 870
DAr	$(SR \times 50\% \times 2) : 100 \times 2 = (87.007 \times 0.5 \times 2) : 100 \times 2$	n° 1.740
DA PROG.	TOTALE ALBERATURE DA METTERE A DIMORA	n° 870
	PARCHEGGI PUBBLICI 1,2 E 3	n° 120
	LOTTO 1	n° 33



	LOTTO 2	n° 39
	LOTTO 3	n° 38
	LOTTO 4	n° 35
	LOTTO 5	n° 25
	DA RICOLLOCARE/MONETIZZARE	n° 580
DAr PROG.	TOTALE ARBUSTI DA METTERE A DIMORA	n° 1.740
	PARCHEGGI PUBBLICI 1,2 E 3	n° 500
	LOTTO 1	n° 243
	LOTTO 2	n° 284
	LOTTO 3	n° 278
	LOTTO 4	n° 250
	LOTTO 5	n° 185

5 ELABORATI

Accordo di programma

- Relazione tecnico illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di Accordo di programma

Variante al PI

- Tavola 1.a – Estratto del PI regolativo TAV 4 (Var. 23 DCC n° 48/2019)
- Tavola 1.b – Estratto del PI operativo TAV 5 (Var. 23 DCC n° 48/2019)
- Tavola 1.c - Estratti PI vigente non modificati (Var. 23 DCC n° 48/2019)
- Repertorio normativo sezione 8 – Impatto Idraulico
- Repertorio normativo sezione 18 – Accordi art.7

Planivolumetrico

- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico
- Tavola 2 - Inquadramento territoriale e definizione ambito di intervento
- Tavola 3 - Ricognizione dei vincoli gravanti sull'area



- Tavola 4 - Planimetria catastale e elenco proprietà ricomprese nel piano
- Tavola 5 - Rilievo stato di fatto e reti irrigue di progetto
- Tavola 6 – Estratto PP Aree di completamento del QE Comparti O P Q1 – approvato con DCC n°16/2004 (Tav.13 Partizione del suolo)
- Tavola 7 - Partizione del suolo – Accordo di programma
- Tavola 8 - Reti tecnologiche Comparto Q1 – Rilievo reti esistenti- Progetto
- Tavola 9 - Progetto e verifica degli standard urbanistici
- Tavola 9.1 – Individuazione dei lotti
- Tavola 9.2 – Progetto viabilità, parcheggi e segnaletica
- Tavola 10 – Planivolumetrico
- Preventivo sommario di spesa
- Relazione di compatibilità idraulica
- Relazione geologica, geotecnica e sismica
- Valutazione di incidenza ambientale (VINCA)



APPENDICE n. 1

Consorzio Z.A.I. – Proposta di attivazione di “Accordo di programma in variante al Piano degli interventi per il completamento del Centro agroalimentare – comparto Q1 1 aree annesse.

Completamento Rete ciclabile



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

- Il percorso ciclabile esistente, che mette in collegamento via Mantovana con via Sommacampagna, è stato attuato dal Consorzio ZAI in sede di realizzazione delle opere viarie dei comparti Q3 e P del p.p. delle Aree di completamento del Quadrante Europa e durante i lavori di risistemazione del Parco Urbano del Quadrante Europa.

Il primo tratto di pista ciclabile che collega via Mantovana con il Quadrante Europa, si sviluppa a margine della viabilità. A nord del centro logistico della ditta Migross il percorso ciclabile, prima di entrare nel Parco Urbano del Quadrante Europa, termina a ridosso dell'attraversamento pedonale della viabilità del “Comparto P”.



COMUNE DI VERONA



CONSORZIO ZAI

Per completare il collegamento con il Parco Urbano del Quadrante Europa è necessario espropriare una limitata area attualmente non in proprietà consortile e realizzare il tratto di pista mancante. Successivamente al Parco Urbano la attuale pista attraversa la “Corte Moreschi” e si collega sulla via Sommacampagna, raccordandosi con la pista ciclabile comunale esistente che collega il quartiere di Santa Lucia. Il percorso è riportato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Il progetto in esame prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale di circa 90 m di sviluppo in adiacenza all'esistente marciapiede della strada del comparto P sul lato sud del Parco Urbano del Quadrante Europa. Il nuovo tratto di completamento di pista ciclabile di circa 200 m di sviluppo avrà una larghezza di 2,50 m; la superficie verrà pavimentata con uno strato di calcestruzzo drenante di spessore pari a 10 cm con sottostante strato di misto stabilizzato non legato di 5 cm oltre a una sottofondazione di materiale misto granulare. La pista non sarà dotata di impianto di pubblica illuminazione in quanto già presente per l'area stradale. E' inoltre prevista la realizzazione di idonea segnaletica orizzontale e verticale come da normativa vigente. Le cordonate sono previste in calcestruzzo vibrato da cm 6x20 su lato della pista. La sezione trasversale prevede idonea pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche che avverrà direttamente verso il fosso di guardia esistente a lato della pista.

Verona 7 ottobre 2021

Il Progettista
UFFICIO TECNICO
CONSORZIO Z.A.I.

Planimetria scala 1:5000
PISTA CICLABILE VIA MANTOVANA - VIA SOMMACAMPAGNA



— RETE CICLABILE ESISTENTE
- - - RETE CICLABILE MANCANTE

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

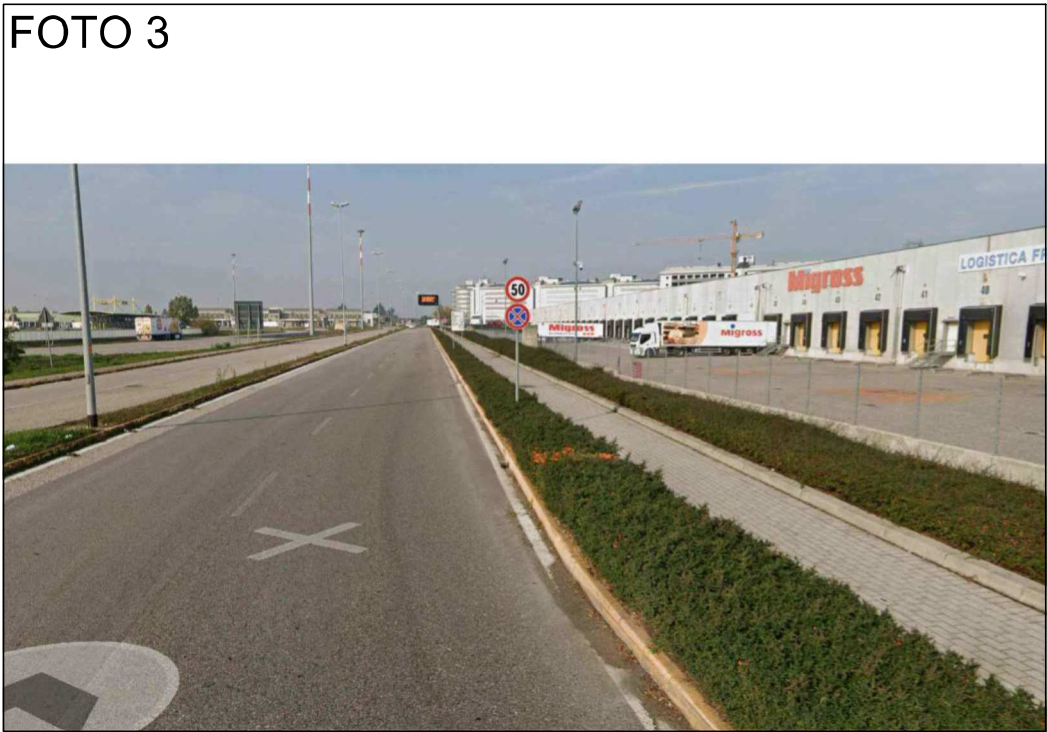


FOTO 4

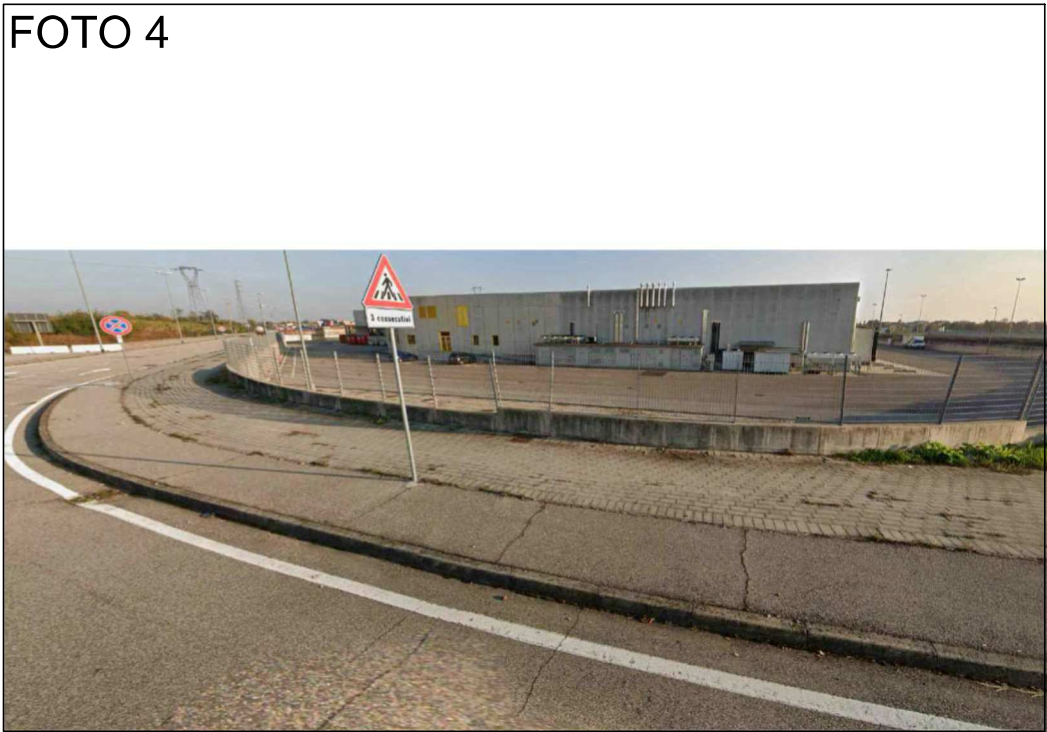


FOTO 5

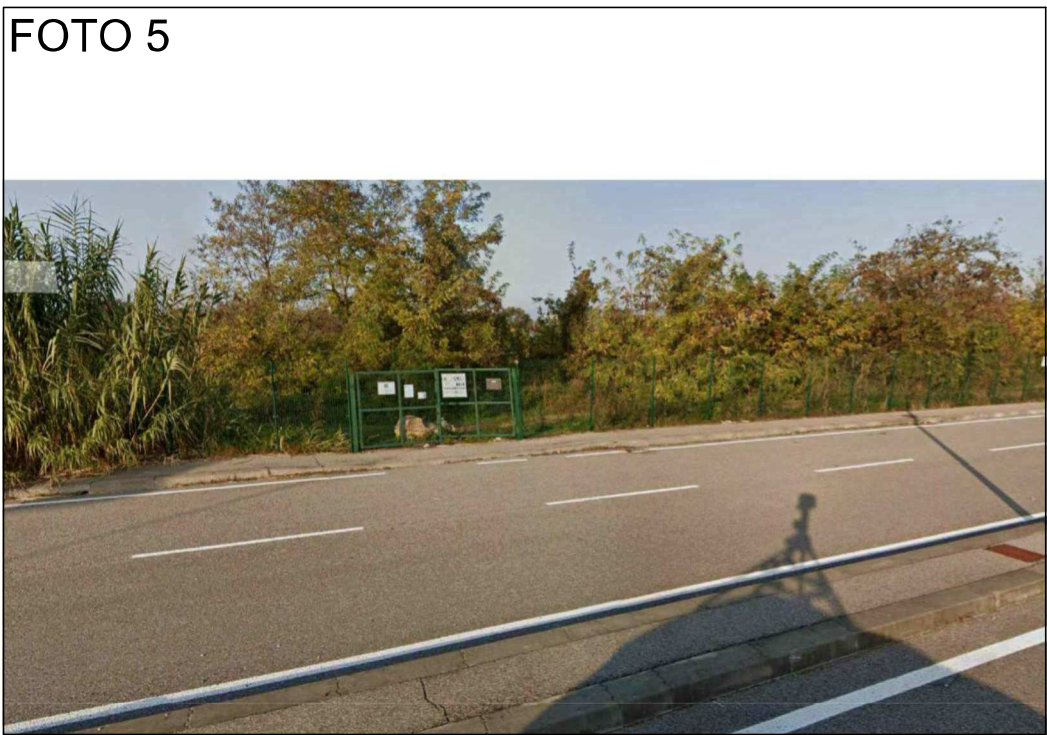


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

