COMUNE DI VERONA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

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
Damiano Tommasi
Assessora alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica
Avv. Barbara Bissoli

Amministrativo gestione del territorio - Autorità di Bacino
Dott.ssa Donatella Fragiacomo

Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Arch. Arnaldo Toffali
Arch. Chiara Tassello
Arch. Emanuela Zorzoni

Presidente ZAI
Dott. Matteo Gasparato

Direttore ZAI
Dott. Nicola Boaretti

Ufficio Tecnico ZAI
Ing. Gianni Oltramari
Geom. Marta Pippa
Geom. Moreno Bosco

Il progettista

Il presidente

Rev. Gennaio 2024

Relazione tecnico illustrativa

Gennaio 2024

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 riperimetrando 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.

Da ultimo, il termine di validità ed efficacia di detto Piano Particolareggiato (in quanto antecedente al 31.12.2020) è stato prorogato di tre anni dall'art.10. comma 4-bis, D.L. n. 76/2020, convertito con L. 120/2020; successivamente (in quanto antecedente anche al 31.12.2022) il piano è stato prorogato di altri due anni dall'art.10 septies D.L. 21/2022 (convertito nella L.51/2022), come modificato dall'art.10, comma 11-decies, lett." a", D.L. 198/2022 (convertito nella L. 14/2023): quindi fino al 10.07.2027.

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 della 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 plano

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 inferire al 10% della superficie fondiaria del lotto (art. 14 NTA).

Comparto "A" degli insediamenti esistenti.

L'accordo di programma ha determinato l'individuazione degli insediamenti preesistenti da preservare. Gli edifici ricompresi nel comparto "A" costituiscono ambiti preesistenti residenziali (sottocomparti A1-A2-A3 e A4) e produttivi (sottocomparto A5).

Sono fatte salve le destinazioni preesistenti legittime, ai sensi dell'art. 12 co 9 e 10 delle NTO del PI vigente.

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 ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 s.m.i., senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.

Restano autonomamente applicabili, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici o altre tipologie di disposizioni nazionali e regionali che assegnano incentivi o bonus volumetrici; relativamente alla L.R. 14/2019 gli interventi sono soggetti alle limitazioni di cui all'art. 8 della legge medesima.

Le destinazioni d'uso ammissibili provenienti dall'applicazione delle suddette disposizioni, sono la UT1 residenziale, per gli ambiti A1-A2-A3-A4, e UT3.2 produttivo, per l'ambito A5.

Non sono ammesse altre destinazioni.

Gli ampliamenti sono assoggettati all'atto della presentazione del titolo abilitativo edilizio, alla valutazione di clima acustico redatta ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/1995, conforme alle Linee Guida Arpav ed al vigente regolamento per la disciplina delle attività rumorose.

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 comparto Q1 (compresa nella proroga vincoli) (esclusa dalla proroga vincoli)	mq 98.435 (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		3.543,00 mq
P2	AREA PARCHEGGIO 1		3.432,00 mq
	AREA PARCHEGGIO 2		2.192,00 mq
	AREA PARCHEGGIO 3		440,00 mq
	TOTALE P2 DI PROGETTO		6.064,00 mq
	VERDE DI ARREDO STRADALE	Parcheggio 1	4.044,00 mq
		Parcheggio 2	356,00 mq
		Parcheggio 3	73,00 mq
	TOTALE STANDARD DI PROGETTO		10.537,00 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	4.495 mq
Spt PROG.	TOTALE Spt DI PROGETTO > Spt 30%	69.814 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 x 50% x 2) : 100 = (87.007 x 0.5 x 2) : 100	n° 870
DAr	(SR x 50% x 2) : 100 x 2 = (87.007 x 0.5 x 2) : 100 x 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 e convenzione urbanistica
- Parere motivato VAS n. 262 del 5.12.2022

Variante al PI

- Tavola 1.a – Estratto del PI regolativo TAV 4 (Var. 29 DCC n° 19/2022)
- Tavola 1.b – Estratto del PI operativo TAV 5 (Var. 29 DCC n° 19/2022)
- Tavola 1.c - Estratti PI vigente non modificati (Var. 29 DCC n° 19/2022)
- 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)